रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 193] नई दिल्ली, मंगलवार, जुलाई 1, 2014/आषाढ़ 10, 1936
No. 193] NEW DELHI, TUESDAY, JULY 1, 2014/ASHADHA 10, 1936

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 27 जून, 2014

सं. टीएएमपी/60/2012–एनएमपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक की अवधि के लिए दीर्घकालिक/ अल्पकालिक आधार पर आबंटित पत्तन भूमि के पट्टेदारी किराये के संशोधन के लिये न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को एततद्वारा, यहाँ इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएएमपी/60/2012-एनएमपीटी

न्यू मैंगलौर पत्तन न्यास ---- **आवेदक**

गणपूर्ति:

1. श्री टी. एस. बालासुब्रामणियन्, सदस्य (वित्त)

2. श्री सी. बी. सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मई 2014 के 20 वें दिन पारित)

यह प्रकरण दीर्घकालिक/अल्पकालिक आधार पर आबंटित पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिये, न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) से प्राप्त दिनांक 20 सितम्बर 2012 के प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एनएमपीटी द्वारा दीर्घकालिक और अल्पकालिक आधार पर आबंटित भूमि के लिए पट्टेदारी किराया पिछली बार दिनांक 16 जून 2010 के प्रशुल्क आदेश के जरिये संशोधित किए गए थे। कथित प्रशुल्क आदेश के जरिए अनुमोदित

पट्टेदारी किराए पिछले प्रभाव 20 फरवरी 2007 से लागू किए गए थे और पाचँ वर्ष की अवधि अर्थात 19 फरवरी 2012 तक वैध थे ।

3.1. एनएमपीटी ने दिनांक 28 सितम्बर 2012 के अपने पत्र के जरिए, 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक की अवधि के लिए दीर्घकालिक/अल्पकालिक आधार पर आबंटित भूमि के पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए एक प्रस्ताव दाखिल किया है । प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा उठाये गए मुख्य बिन्दु संक्षेप में नीचे दिये गए हैं –

(i) (क) पत्तन के पास उपलब्ध कुल क्षेत्रफल – 2352 एकड़, जैसा कि नीचे विवरण में दिया गया है-

क्र.सं.	लोकेशन	भूमि एकड़ में	उपयोग की भूमि
1.	तन्नीरबावी, पानमबुर और बैकामपेडी गांव	1908	पत्तन
2.	कुडुपु गांव **	292	पत्थर काटकर निकालना
3.	बोंडेल गांव ** (पत्थर)	152	पत्थर काटकर निकालना

** कुडुपू और कुडुपु और बोन्डेल गांवों में जमीनें ब्रेक वाटर और बर्थों तथा पोतघाटों के निर्माण जैसे महापत्तन निर्माण कार्यों के लिए पत्थर खदानों के प्रयोजन से अधिग्रहित की गई थीं । इनकी अवस्थिति पत्तन सीमाओं से क्रमश:10 कि.मी. और 16 कि.मी. पर है । वर्तमान में, ये जमीनें पहाड़ी क्षेत्र हैं और आज तक यहाँ कोई विकास नहीं किया गया है । इस प्रकार इस जमीन/इन जमीनों का पत्तन द्वारा कोई उपयोग नहीं किया जाता है ।

(ख) पँनम्बूर में स्थित कुल 1908 एकड़ के भूमि क्षेत्रफल में से 565 एकड़ सुरक्षा चार दीवारी के भीतर है, 320 एकड़ जल और लैगून क्षेत्र है और 1023 एकड़ क्षेत्र चार दीवारी के बाहर स्थित है ।

(ग) सुरक्षा चार दीवारी के भीतर और बाहर पत्तन उपयोगिता के अंतर्गत क्षेत्रफल 447.15 एकड़ है ।

(ii) प्रचलित महापत्तन भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 जो पत्र सं. पीटी-11033/4/2009-पीटी, दिनांक 13 जनवरी 2011 के जरिए मंत्रालय द्वारा परिपत्रित किया गया था, की धारा 6.3 (1) का अनुसरण करते हुए, पट्टेदारी किरायों के संशोधन की सिफारिश करने के लिए, एनएमपीटी द्वारा एनएमपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया था । इस समिति में (एनएमपीटी के) उपाध्यक्ष, मुख्य अभियंता(सिविल), एफए (वित्तीय सलाहकार), सीएओ, उप-मुख्य अभियंता (सिविल), अधीक्षक अभियंता (सिविल-1) अन्य सदस्यों के रूप में शामिल थे ।

(iii) पत्तन क्षेत्र के भीतर और उसके आस-पास भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के प्रयोजन से एनएमपीटी ने एक मूल्य निर्धारक नियुक्त किया है ।

(iv) <u>भूमि मूल्य निर्धारण</u>

मार्गदर्शियों में स्थापित (निहित) प्रक्रिया के अनुसार, समिति ने पत्तन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए मार्गदर्शियों में सूचीबद्ध फैक्टरों में से निम्नलिखित लागू फैक्टरों को ध्यान में रखा है-

(क) कर्नाटक सरकार द्वारा वर्ष 2011-12 के लिए मैंगलोर क्षेत्र के लिए जारी रैडी रैक्नर के आधार पर सुनिश्चित भूमि मूल्य।

(ख) मूल्य निर्धारक के प्रयोजन से, उप-पंजीयक कार्यालय (एसआरओ) मंगलौर में पंजीकृत हासिल सौदों से प्राप्त भूमि मूल्य जो भूमि की अवस्थिति के अनुसार जिला समाहर्ता द्वारा उपलब्ध करवायी गई है ।

कहा गया है कि ध्यान में लिए गए सौदे ज्यादातर आवासीय उद्देश्यों के लिए हैं क्योंकि औद्योगिक प्रयोजनों के लिए कोई उल्लेखनीय सौदा नहीं हुआ है । औद्योगिक जोन के लिए संशोधित किराया सुनिश्चित करने के लिए एसआरओ से प्राप्त भूमि का मूल्य निर्धारण/मूल्यांकन

यथोचित रूप से सुधारा गया है और विभिन्न शर्तों और भूमि आबंटन के प्रयोजन को ध्यान में रखते हुए समायोजित किया गया है ।

(ग) 1996 से 2007 की अवधि के लिए, पत्तन की जमीनों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा दर प्रस्तुत हैं । पिछले 5 वर्षों में भूमि के आबंटन के लिए पत्तन द्वारा आमंत्रित निविदाओं के मामले बहुत कम हैं और इसलिए भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए समिति द्वारा इस विकल्प को अपनाया नहीं गया है ।

(घ) अनुमोदित भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित भूमि का मूल्य ।

(v) पत्तन द्वारा नियुक्त भूमि मूल्य निर्धारक ने समिति के विचार विमर्श के लिए उपर्युक्त लागू फैक्टरों पर आधारित भूमि के मूल्यांकन से संबंधित सभी प्रासंगिक सूचना (डाटा) का संकलन कर लिया होगा । पत्तन ने प्रस्ताव के साथ मूल्य निर्धारक की रिपोर्टें संलग्न की हैं ।

(vi) इस प्रकार संक्षेप में समिति ने भूमि मूल्यों पर (क) आधार वर्ष 2011-12 के लिए राज्य सरकार का रैडी रैक्नर जिसे प्रस्ताव में मार्गदर्शी दर संदर्भित किया गया है (जीएलआर) (ख) मैंगलोर में उप पंजीयक के कार्यालय में आधार वर्ष 2011-12 के लिए बिक्री के तुलनात्मक रिकार्ड किए मामले (सौदे)। (ग) निविदा आधार पर आबंटित भूमि की स्वीकृत निविदा दर और (घ) एक सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित की गई दर, के आधार पर विचार किया है । जैसाकि पिछले पाँच वर्षों के लिए पत्तन में निविदा आमंत्रण के अवसर कम हैं, समिति ने फाइनल भूमि दरें सुनिश्चित करने के लिए निविदाकृत दरें नहीं अपनाई हैं ।

(vii) समिति द्वारा तीन विकल्पों के अंतर्गत विचार किए गए भूमि के बाजार मूल्य नीचे दिए गए हैः-

(क) राज्य सरकार के रैडी रैकनर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्यः-

(रू. लाखों में प्रति एकड़)

क्र.सं.	**क्षेत्र**	**विकसित भूमि**		
		मुख्य सड़क से सटी हुई	**क्रास रोड से सटी हुई**	**भीतरी क्षेत्रों के लिए**
1.	पानमबुर गांव	180.00	150.00	120.00
2.	मार्शलिंग यार्ड	150.00	120.00	90.00
3.	रा.रा.मार्ग सं. 66 के संलग्न वाणिज्यिक यार्ड	210.00	150.00	90.00
4.	तन्नीर बावी क्षेत्र	150.00	90.00	75.00
5.	कुडुपु	70.00	60.00	60.00
6.	बोन्डेल	90.00	75.00	60.00

(ख) पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक सौदों की औसत दर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य

(रू. लाखों में प्रति एकड़)

क्र.सं.	**क्षेत्र**	**विकसित भूमि**		
		मुख्य सड़क से सटी हुई	**क्रास रोड से सटी हुई**	**भीतरी क्षेत्रों के लिए**
1.	पानमबुर गांव	131.00	91.70	65.50

2.	मार्शलिंग यार्ड	167.00	116.90	83.50
3.	रा.रा.मार्ग सं. 66 के संलग्न वाणिज्यिक यार्ड	199.00	139.30	99.50
4.	तन्नीर बावी क्षेत्र	143.00	100.10	71.50
5.	कुडुपु	110.00	77.00	55.00
6.	बोन्डेल	100.00	70.00	50.00

(ग) एनएमपीटी द्वारा नियुक्त सरकार मान्य मूल्य निर्धारक के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य

क्र.सं.	**क्षेत्र**	**विकसित भूमि**			**पट्टेदारी किराया तय करने हेतु अधिकतम भूमि मूल्य**
		मुख्य सड़क से सटी हुई	**क्रास रोड से सटी हुई**	**भीतरी क्षेत्रों के लिए**	
1.	पानमबुर गांव	155.50	120.85	92.75	155.50
2.	मार्शलिंग यार्ड	158.50	118.45	86.75	158.50
3.	रा.रा.मार्ग सं. 66 के संलग्न मार्शलिंग रोड	204.50	144.65	94.75	204.50
4.	तन्नीर बावी क्षेत्र	146.50	95.05	73.25	146.50
5.	कुडुपु	90.00	68.50	57.50	90.00
6.	बोन्डेल	95.00	72.50	55.00	95.00

(viii) विभिन्न परिमापकों के आधार पर समिति ने विकल्प (ग) के अधीन अर्थात अनुमोदित मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित भूमि के आधार पर, भूमि मूल्य निर्धारण अपनाने का प्रस्ताव किया है । इस विकल्प के अधीन, प्रत्येक लोकेशन (अवस्थिति) के लिए भूमि का बाजार मूल्यांकन तीन क्षेत्रों के संदर्भ से, यथा मुख्य सड़क से सटी हुई, क्रॉस रोड से सटी हुई और भीतरी क्षेत्रों के लिए, किया गया है ।

समिति ने भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य अर्थात अनुमोदित मूल्य निर्धारक द्वारा आकलित भूमि के बाजार मूल्य से मुख्य सड़क से सटी हुई भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करने की सिफारिश की है, जैसा विकल्प (ग) के अधीन उल्लेख किया गया है । तद्नुसार, समिति द्वारा विचार किया गया भूमि का बाजार मूल्य, अनुमोदित मूल्य निर्धारक द्वारा विकल्प (ग) के अधीन है और इस विकल्प के अधीन भूमि के अधिकतम मूल्य (मोटे अक्षरों में उल्लिखित), प्रस्तावित पट्टेदारी किराये सुनिश्चित करने के लिए समिति द्वारा अंतिम रूप से संस्तुत किया गया है जो नीचे दिया गया है:-

(रू.लाखों में प्रति एकड़)

क्र.सं.	**क्षेत्र**	**विकसित भूमि**			**पट्टेदारी किराया तय करने हेतु अधिकतम भूमि मूल्य**
		मुख्य सड़क से सटी हुई	**क्रास रोड से सटी हुई**	**भीतरी क्षेत्रों के लिए**	
1.	पानमबुर गांव	155.50	120.85	92.75	**155.50**
2.	मार्शलिंग यार्ड	158.50	118.45	86.75	**158.50**
3.	रा.रा.मार्ग सं. 66 के संलग्न मार्शलिंग रोड	204.50	144.65	94.75	**204.50**
4.	तन्नीर बावी क्षेत्र	146.50	95.05	73.25	**146.50**

क्र.सं.	क्षेत्र	विकसित भूमि			पट्टेदारी किराया तय करने हेतु अधिकतम भूमि मूल्य
		मुख्य सड़क से सटी हुई	क्रास रोड से सटी हुई	भीतरी क्षेत्रों के लिए	
5.	कुडुपु	90.00	68.50	57.50	**90.00**
6.	बोन्डेल	95.00	72.50	55.00	**95.00**

(ix) (क) किसी लोकेशन के अधिकतम भूमि मूल्य पर पट्टेदारी किरायों की आधार दर प्रति एकड़ अधिकतम बाजार मूल्य पर विचार करते हुए 100 वर्ग मीटर प्रति माह सुनिश्चित की गई है और प्रति वर्ष पट्टेदारी किराया सुनिश्चित करने के लिए बाजार मूल्य पर 6% लगाया गया है । 1 एकड़ = 4046.90 वर्ग मीटर का परिवर्तन फैक्टर लागू करते हुए 100 वर्ग मीटर प्रति माह आधार पर पट्टेदारी किराया सुनिश्चित किया गया है। (उदाहरणार्थ : 155.50 x 6% / 12 x 4046.90 x 1000.00 x 100 = रु. 1921.22 प्रति 100 वर्ग मीटर / प्रति माह पनम्बुर गाँव के लिए).

(ख) समिति की रिपोर्ट आगे बताती है कि सीमेंट कंक्रीट युक्त पक्की सतह वाले स्टेक यार्ड और ढके हुए शैड्स जैसे सुपर स्ट्रक्चर्स के लिए पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए प्राधिकरण ने पिछले संशोधन में दो पक्षों, जैसे- भूमि किराये में वृद्धि और इन क्षेत्रों में सुपर स्ट्रक्चरों के लिए निर्माण की बुनियादी लागत में वृद्धि पर विचार किया था ।

इसी समानता पर सुपर स्ट्रक्चरों अर्थात् पक्के फर्शवाले क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्रों के लिए पट्टेदारी किराए, वर्तमान प्रस्ताव में सुनिश्चित किए गए हैं । भवन निर्माण सामग्री की बुनियादी लागत के थोक मूल्य सूचकांक में वृद्धि लगभग 30% है । एनएमपीटी ने सभी जिन्सों जैसे सीमेंट, स्टील, प्लेट्स और एचएसडी के लिए, वर्ष 2007 से 2012 (मई) हेतु थोक मूल्य सूचकांक का विश्लेषण प्रस्तुत किया है जो 2007 से 2012 तक थोक मूल्य सूचकांक में 30.20% पर औसत वृद्धि दिखा रहा है । इस प्रकार पक्के फर्श के क्षेत्र और ढके हुए स्थान क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराया प्रस्तावित करने के लिए पत्तन ने भूमि के बाजार मूल्य 6% की दर से पट्टेदारी किराया और इसमें, इन भूमि क्षेत्रों में से प्रत्येक के लिए पिछले प्रशुल्क संशोधन में विचार किये गए सुपर स्ट्रक्चर की दर पर 30.2% विकास लागत लगाकर विचार किया है, जैसा ऊपर वर्णन किया गया है ।

(x) तदनुसार खुले स्थान के लिए पट्टेदारी किराए के साथ पंचवर्षीय अवधि 2012-2017 के लिए समिति द्वारा आकलित पट्टेदारी किराया और भूमि के लिए बुनियादी दर (पट्टेदारी किराया) और विकास लागत पर विचार करते हुए सुनिश्चित किया गया पट्टेदारी किराया जैसा पक्के फर्श के क्षेत्र और ढके क्षेत्र के लिए ऊपर बिन्दु (ix) में स्पष्ट किया गया है, नीचे सारणीबद्ध दिया गया है:-

पंचवर्षीय अवधि 2012-17 के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों की विवरणी							
लोकेशन	खुले क्षेत्र के लिए प्रति 100 स्के.मी. प्रति माह	पक्के फर्श क्षेत्र के लिए प्रति 100 स्के.मी. प्रति माह (रु.)			ढके हुए क्षेत्र के लिए प्रति 100 स्के.मी. प्रति माह (रु.)		
	भूमि के लिए पट्टा किराया की बुनियादी दर	भूमि के लिए पट्टा किराया की बुनियादी दर	विकास लागत	कुल योग	भूमि के लिए पट्टा किराया की बुनियादी दर	विकास लागत	कुल योग
पानमबुर गांव	1921.22	1921.22	1661.20	3582.42	1921.22	5220.21	7141.43
रा.रा.मार्ग -17 के साथ मार्शलिंग यार्ड	1958.29	1958.29	1683.51	3641.80	1958.29	5290.36	7248.65
रा.रा.मार्ग -17 के साथ वाणिज्यिक यार्ड	2526.63	2526.63	1818.67	4345.29	2526.63	5715.09	8241.72

पंचवर्षीय अवधि 2012-17 के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों की विवरणी							
लोकेशन	**खुले क्षेत्र के लिए प्रति 100 स्के.मी. प्रति माह**	**पक्के फर्श क्षेत्र के लिए प्रति 100 स्के.मी. प्रति माह (रु.)**			**ढके हुए क्षेत्र के लिए प्रति 100 स्के.मी. प्रति माह (रु.)**		
	भूमि के लिए पट्टा किराया की बुनियादी दर	**भूमि के लिए पट्टा किराया की बुनियादी दर**	**विकास लागत**	**कुल योग**	**भूमि के लिए पट्टा किराया की बुनियादी दर**	**विकास लागत**	**कुल योग**
तन्नीरबावी	1810.03	1810.03	1369.08	3179.11	1810.03	4302.27	6112.30
कुडुपु	1111.96	1111.96	1505.61	2617.58	1111.96	4730.98	5842.94
बोन्डेल	1173.74	1173.74	1315.32	2489.06	1173.74	4133.30	5307.04

(xi) तद्नुसार समिति ने 20.02.2012 से 19.02.2017 तक की अवधि के लिए निम्नानुसार पट्टेदारी किरायों की सिफारिश की है:-

(रु. प्रति 100 स्के.मी./माह में)

लोकेशन	खुले क्षेत्रों के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह	पक्के फर्श के क्षेत्र के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह (रु.)	ढके हुए स्थान के लिए 100 वर्ग मीटर प्रति माह (रु.)
पानमबुर गांव	1921.22	3582.42	7141.43
रा.रा.मार्ग -17 के साथ मार्शलिंग यार्ड	1958.29	3641.80	7248.65
रा.रा.मार्ग -17 के साथ वाणिज्यिक यार्ड	2526.63	4345.29	8241.72
तन्नीरबावी	1810.03	3179.11	6112.30
कुडुपु	1111.96	2617.58	5842.94
बोन्डेल	1173.74	2489.06	5307.04

(xii) महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति पर मार्गदर्शी 2010 में सटी हुई भूमि के लाइसैंस शुल्क के 50% पर जल क्षेत्र के लिए लाइसैंस शुल्क लगाने की व्यवस्था है । इसलिए, समिति ने वाटर फ्रंट से संलग्न भूमि के (शुल्क) के 50% पर वॉटर फ्रंट के लिए लेवी लगाने की सिफारिश की है । यह दर पनडुब्बी पाइप लाइन बिछाने के लिए है और प्रभार मार्ग अनुमति प्रभार के अनुसार होंगे ।

3.2 एनएमपीटी ने कहा है कि 17 सितंबर 2012 को आयोजित अपनी बैठक में बोर्ड ने समिति की सिफारिशों को अनुमोदन प्रदान किया है । तदनुसार, समिति की सिफारिशों के आधार पर और इसके बोर्ड के अनुमोदन पर एनएमपीटी ने 20.2.2012 से 19.02.2017 तक की अवधि के लिये निम्नानुसार, संशोधित पट्टेदारी किराये प्रस्तावित किये है:-

(दर रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह में)

लोकेशन	**खुले क्षेत्र के लिए**	**पक्के फर्श क्षेत्र के लिए**	**ढके हुए क्षेत्र के लिए**
पानमबुर गांव	1921.22	3582.42	7141.43
रा.रा.मार्ग -17 के साथ मार्शलिंग यार्ड	1958.29	3641.80	7248.65
रा.रा.मार्ग -17 के साथ वाणिज्यिक यार्ड	2526.63	4345.29	8241.72
तन्नीरबावी	1810.03	3179.11	6112.30
कुडुपु	1111.96	2617.58	5842.94
बोन्डेल	1173.74	2489.06	5307.04

इसने प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों को शासित करने वाली निम्नलिखित शर्तें प्रस्तावित की हैं-

(क) सुरक्षा चार दीवारी के भीतर आबंटन के लिये, ऊपर प्रदत्त दर पर 10% का अधिभार (सरचार्ज) लगेगा/लगाया जाएगा ।

(ख) प्रदत्त दरें 20 फरवरी 2012 से लागू की जाएंगी और पांच वर्ष के बाद इनकी समीक्षा की जाएगी/संशोधन किया जाएगा ।

(ग) पट्टेदारी किराये पर 2% (चक्रवृद्धीय) वार्षिक की दर से तब तक वृद्धि लगती रहेगी जब तक कि वृद्धि की दर सक्षम प्राधिकारी द्वारा संशोधित की जाती है ।

(घ) 11 महिने तक के लाइसैंस के लिये आबंटन के समय, एक माह के लाइसैंस शुल्क के बराबर सिक्योरिटी डिपाजिट (जमानत राशि) लागू होगी (जमा करवाई जाएगी) । यह जमानत राशि, एनएमपीटी की ओर देय किसी भी बकाया राशि को समायोजित करने के बाद, (आबंटित) भूमि पूरी तरह खाली करने के बाद लौटा दी जाएगी ।

(ङ) पट्टेदारी किरायों को शासित करने वाली अन्य शर्तें (तात्कालिक) पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी मार्गदर्शियों के अनुसार होंगी जो समय-समय पर संशोधित की गई होंगी ।

(च) वाटरफ्रंट के लिये लेवी, वाटरफ्रंट के साथ संलग्न भूमि के 50%पर लगायी जाएगी । यह दर पनडुब्बी (पानी की सतह के नीचे) पाइप लाइन बिछाने के लिये लागू है और प्रभारों को ''वे लीव परमीशन चार्जेज़'' का नाम दिया जाएगा ।

3.3 आदेश सं. टीएएमपी/15/2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून 2010 में इस प्राधिकरण द्वारा 20 फरवरी 2007 से, पिछले प्रभाव से अनुमोदित और 19 फरवरी 2012 को विधिवत बढ़ाए हुए पट्टेदारी किरायों की, (और) एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित (काले मोटे अक्षरों में प्रदत्त) पट्टेदारी किरायों और 19 फरवरी 2007 को लागू दरों के ऊपर % वृद्धि जैसी एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई है, तुलनात्मक स्थिति नीचे प्रस्तुत है:-

(दर रू. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह में)

वर्तमान पट्टेदारी किराये और प्रस्तावित पट्टेदारी किराये की तुलनात्मक विवरणी									
लोकेशन	**खुले क्षेत्र के लिए**			**पक्के फर्श क्षेत्र के लिए**			**ढके हुए क्षेत्र के लिए**		
	2007-12	**2012-17**	**%**	**2007-12**	**2012-17**	**%**	**2007-12**	**2012-17**	**%**
पानमबुर गांव	1538.85	**1921.22**	24.85	2947.58	**3582.42**	21.54	5965.69	**7141.43**	19.71
रा.रा. मार्ग -17 के साथ मार्शलिंग यार्ड	1579.50	**1958.29**	23.98	3007.15	**3641.80**	21.10	6065.83	**7248.65**	19.50
रा.रा. मार्ग -17 के साथ वाणिज्यिक यार्ड	1825.73	**2526.63**	38.39	3368.00	**4345.29**	29.02	6672.25	**8241.72**	23.52
तन्नीरबावी	1006.71	**1810.03**	79.80	2167.71	**3179.11**	46.66	4655.13	**6112.30**	31.30
कुडुपु	1255.25	**1111.96**	-11.42	2532.05	**2617.58**	3.38	5267.22	**5842.94**	10.93
बोन्डेल	908.64	**1173.74**	29.18	2024.06	**2489.06**	22.97	4413.76	**5307.04**	20.24

3.4 यह ध्यान देने योग्य है कि पत्तन द्वारा प्रस्ताव में दर्शाया गया 2011-12 (19 फरवरी 2012 तक) की अवधि के लिये विधिवत बढ़ाया गया पट्टेदारी किराया ठीक नहीं पाया गया है । उदाहरण के लिये, दिनांक 16 जून 2010 के आदेश द्वारा, इस प्राधिकरण द्वारा पनंबुर की लोकेशन के लिये अनुमोदित पट्टेदारी किराया 20 फरवरी 2007 से रु.1393.78 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह है । उसी लोकेशन के लिये 19 फरवरी 2012 तक विधिवत बढ़ाया गया पट्टेदारी किराया रु.1508.67 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह है, न कि रु.1538.85 प्रति 100 वर्गमी. प्रतिमाह, जैसाकि एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव में दिखाया है । तदनुसार जुलाई 2010 के आदेश में अनुमोदित पट्टेदारी किराया (जो) 19 फरवरी 2012 को

विधिवत बढ़ाया गया है, ठीक किया गया है और एनएमपीटी द्वारा प्रत्येक क्षेत्र और प्रत्येक श्रेणी के लिये, यथा खुला क्षेत्र, पक्का फर्श क्षेत्र और ढका क्षेत्र के लिये प्रस्तावित पट्टेदारी किराया की तुलना में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराया और वृद्धि की मांगी गई (ठीक-ठीक) सुनिश्चित प्रतिशतता, नीचे सारणीबद्ध हैं-

लोकेशन	(रू.प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह में)								
	खुला क्षेत्र			पक्का फर्श क्षेत्र			ढका हुआ क्षेत्र		
	2011-12 (19 फरवरी 2012 तक) की अवधि के लिए विधिवत बढ़ाया गया पट्टेदारी किराया (रु. में)	20 फरवरी 2012 से प्रस्तावित पट्टेदारी दर (रु. में)	मांगी गई % वृद्धि अथवा कटौती	2011-12 (19 फरवरी 2012 तक) की अवधि के लिए विधिवत बढ़ाया गया पट्टेदारी किराया (खुला क्षेत्र + पक्का फर्श (रु. में)	20 फरवरी 2012 से प्रस्तावित पट्टेदारी दर (रु. में)	मांगी गई % वृद्धि अथवा कटौती	2011-12 (19 फरवरी 2012 तक) की अवधि के लिए विधिवत बढ़ाया गया पट्टेदारी किराया (खुला क्षेत्र + ढका क्षेत्र (रु. में)	20 फरवरी 2012 से प्रस्तावित पट्टेदारी दर (रु. में)	मांगी गई % वृद्धि अथवा कटौती
पानमबुर गांव	1508.67	1921.22	27.35% ↑	2889.78	3582.42	23.97 ↑	5848.72	7141.43	22.10 ↑
रा.रा.मार्ग -17 के साथ मार्शलिंग यार्ड	1548.53	1958.29	26.46% ↑	2948.19	3641.80	23.53 ↑	4945.89	7248.65	21.89 ↑
रा.रा.मार्ग -17 के साथ वाणिज्यिक यार्ड	1789.93	2526.63	41.16% ↑	3301.97	4345.29	31.60 ↑	6541.43	8241.72	25.99 ↑
तन्नीरबावी	986.97	1810.03	83.39% ↑	2125.21	3179.11	49.59 ↑	4563.85	6112.30	33.93 ↑
कुड्डपु	1230.64	1111.96	- 9.64% ↓	2482.40	2617.58	5.45 ↑	5163.94	5842.94	13.15 ↑
बोन्डेल	890.08	1173.74	31.76% ↑	1984.37	2489.06	25.43 ↑	4327.22	5307.04	22.64 ↑

4. तदनन्तर एनएमपीटी ने, दिनांक 28 सितंबर 2012 के अपने प्रस्ताव के अनुक्रम में, 15 अक्तूबर 2012 को आयोजित न्यासीमंडल की बैठक (में पारित) संकल्प की एक प्रति संलग्न की है । यह संकल्प, समिति द्वारा संस्तुत पट्टेदारी किराये में संशोधन के लिये प्रस्ताव को इस प्राधिकरण को भेजे जाने को मंजूरी प्रदान करता है । एनएमपीटी ने कथित पत्र में सूचित किया है कि मंडल (बोर्ड) ने संकल्प लिया है कि एनएमपीटी में कारोबारी विकास के बारे में न्यासियों की आशंका और चिंता को रिकार्ड किया जाए । मंडल के संकल्प का प्रासंगिक सार नीचे पुनः प्रस्तुत है:-

> "यह निर्णय लिया गया कि न्यासियों ने अध्यक्ष से पट्टेदारी किरायों में वृद्धि के कारण एनएमपीटी में कारोबारी विकास के बारे में न्यासियों की आशंका और चिंता को रिकार्ड करने का अनुरोध किया तथा साथ ही, पट्टेदारी किरायों में संशोधन 2015 से करने और तब तक वही दर जारी रखने के बारे में उनके विचार दर्ज करने का अनुरोध किया ।"

5. प्रदत्त परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार एनएमपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टेदारों को उनकी टिप्पणियां मांगते हुए अग्रेषित की गई थी । उपयोक्ताओं उपयोक्ता/संगठनों/पट्टेदारों से प्राप्त टिप्पणियां एनएमपीटी को प्रतिपूरक सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थी । उपयोक्ताओं/ उपयोक्ता संगठनों/पट्टेदारों द्वारा उठाए गए बिंदुओं पर एनएमपीटी ने अपनी प्रतिक्रियाएं प्रस्तुत कर दी हैं ।

6. प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच-पड़ताल के आधार पर एनएमपीटी से, दिनांक 28 मार्च 2013 के हमारे पत्र के जरिये अनुरोध किया गया था कि वह विभिन्न बिंदुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करे । एनएमपीटी ने, नियमित रूप से याद दिलाते रहने के बाद, दिनांक 20 जनवरी 2014 के अपने पत्र के जरिये अपना उत्तर प्रस्तुत किया है । चूंकि पत्तन के उत्तर में सूचना-संबंधी कुछ त्रुटियां-कमियां देखी गई थीं, एनएमपीटी से, दिनांक 10 अप्रैल 2014 के हमारे पत्र के जरिये, कुछेक बिंदुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था । एनएमपीटी ने दिनांक 24 अप्रैल 2014 के हमारे पत्र के जरिये अपना उत्तर प्रस्तुत कर दिया है । हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्नों तथा एनएमपीटी द्वारा दिए गए उनके उत्तर संक्षेप में, आगामी पैराग्राफों में प्रस्तुत हैं ।

7.1 इस प्रकरण में 21 जून 2013 को न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) परिसर में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी । इसमें एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव की पावर प्वाइंट प्रस्तुति दी । इसी संयुक्त सुनवाई में एनएमपीटी और संबंधित उपयोक्ताओं/संगठन निकायों ने अपनी-अपनी प्रस्तुतियां दीं ।

7.2 संयुक्त सुनवाई में, कुछ उपयोक्ताओं, जैसे, एसोसिएशन ऑफ न्यू मैंगलौर पोर्ट स्वीवेडॅर्स (एएनएमपीएस) ने दिनांक 21 जून 2013 के अपने दो पत्रों के जरिये सी एंड एफ एसोसिएशन ऑफ न्यू मैंगलोर पोर्ट (सीएफएएनएमपी) ने दिनांक 21 जून 2013 के अपने पत्र के जरिये और मैंगलोर कस्टम हाऊस एजेन्सी एसोसियेशन (एमसीएचएए) के दिनांक 21 जून 2013 के अपने पत्र के जरिये अपने-अपने पक्ष लिखित रूप में प्रस्तुत किये थे । इन लिखित प्रस्तुतियों में से प्रत्येक की एक-एक प्रति एनएमपीटी को, दिनांक 26 जून 2013 के हमारे पत्र के अंतर्गत, उन पर उसकी टिप्पणियों के लिये अग्रेषित की गई थीं एनएमपीटी ने दिनांक 13 अगस्त 2013 के अपने पत्र के माध्यम से अपनी राय (उत्तर) प्रस्तुत किए है ।

7.3 इसके अलावा, जैसा संयुक्त सुनवाई में फैसला लिया गया था, मुख्य मंत्री सचिवालय के दिनांक 8 अप्रैल 2010 के नोट, पत्र सं. पीडब्ल्यूडी 220 पीएसपी 2009 दिनांक 17 नवंबर 2009 अशासकीय टिप्पणी सं.पीडब्ल्यूडी, पीएसपी 2009 दिनांक 21 दिसंबर 2009, एनएमपीटी में आईओएफ के प्रहस्तन पर विभिन्न मुद्दों के संबंध में 17 अप्रैल 2010 को एनएमपीटी द्वारा ली गई बैठक के कार्यवृत्त और एसोसिएशन ऑफ न्यू मैंगलोर पोर्ट स्टीवेडोर्स के पत्र दिनांक 23 अक्तूबर 2009 में से प्रत्येक की एक-एक प्रति एनएमपीटी को उसकी टिप्पणियों हेतु अनुरोध के साथ, दिनांक 26 जून 2013 के हमारे पत्र द्वारा भेजी गई थी ।

दिनांक 11 जुलाई 2013 और 31 जुलाई 2013 के हमारे पत्रों, अर्धशास. पत्रों दिनांक 11 सितंबर 2013 और 13 नवंबर 2013, और दिनांक 3 फरवरी 2014 के हमारे पत्र के माध्यम से एनएमपीटी को दिये गए अनुस्मारकों के बाद एनएमपीटी ने दिनांक 17 फरवरी 2014 के अपने पत्र के जरिये उपरोक्त पर अपना जवाब प्रस्तुत किया है । उपरोक्त दस्तावेजों पर एनएमपीटी का जबाव नीचे सारणीबद्ध है ।

क्रम सं.	**21 जून 2013 को आयोजित संयुक्त सुनवाई में प्रदत्त निम्नलिखित पर मांगी गई टिप्पणी**	**एनएमपीटी के उत्तर**
(i)	मुख्यमंत्री सचिवालय का नोट दिनांक 8 अप्रैल 2010.	यह मुद्दा जिला प्रशासन, दक्षिण कन्नड जिला, मंगलौर से संबंधित है ।
(ii)	समुचित कार्रवाई के लिये एनएमपीटी को एएनएमपीएस पत्र दिनांक 23 अक्तूबर 2009 अग्रेषित करने वाला मुख्यमंत्री सचिवालय का पत्र सं.पीडब्ल्यूडी 220 पीएसपी 2009 दिनांक 17 नवंबर 2009.	पत्र सं.एनएमपीटी/टीएम/एमओएस / 2009 दिनांक 25.11.2009 (प्रति संलग्न) के जरिये प्रधान सचिव, कर्नाटक शासन, सार्वजनिक निर्माण, पत्तन और अंतर्देशीय जल परिवहन विभाग, बंगलौर से अनुरोध किया गया था कि पत्तन, व्यापार-जगत और कर्नाटक के किसानों के हित में खदानों के शीर्षों से एनएमपीटी तक लौह अयस्क चूरे से लदे ट्रकों की आवाजाही पर लगी पाबंदी हटा/हटवा दें ।
(iii)	अशास. टिप्पणी सं.पीडब्ल्यूडी 220 पीएसपी 2009 दिनांक 21 दिसंबर 2009.	एक संदर्भ पत्र दिनांक 21.12.2009 सचिव, कर्नाटक शासन को संबोधित किया गया था जिसकी एक प्रति अध्यक्ष, एनएमपीटी को सूचनार्थ पृष्ठांकित की गई थी । (प्रति संलग्न)
(iv)	एनएमपीटी में लौह अयस्क चूरे के प्रहस्तन पर विभिन्न मुद्दों के संबंध में एनएमपीटी द्वारा 17 अप्रैल 2010 को ली गई बैठक का कार्यवृत्त।	17 फरवरी 2010 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार प्रस्ताव, 29.03.2009 को आयोजित न्यासीमंडल की बैठक में रखा गया था और मंडल ने संकल्प सं.92/2009-10 के जरिये निर्णय लिया कि प्रस्ताव पर विचार करने के लिये एक उप-समिति गठित की जाए और समिति की सिफारिश के आधार पर निष्पादकों के संबंध में दंडात्मक किराया प्रभार माफ करने पर विचार करने और निष्पादन न करने वालों के संबंध में दंडात्मक किराया प्रभार माफ करने पर विचार न करने का प्रस्ताव 25.3.2011 को बुलाई गई मंडल की बैठक के सामने रखा गया । मंडल (बोर्ड) के संकल्प के आधार पर पोत परिवहन मंत्रालय को एनएमपीटी द्वारा पत्र सं.एनएमपीटी/ टीएम/एमओएस/2011 दिनांक 16.05.2011 अग्रेषित किया गया है । कथित पत्र की एक प्रति अग्रेषित की गई है । कथित पत्र कहता है कि एनएमपीटी के न्यासी मंडल ने यह निर्णय किया है कि वास्तविक/गंभीर निर्यातकों को, जो राज्य सरकार द्वारा लगाए गए प्रतिबंध के कारण स्टॉक्स नहीं बना सके और निर्यात नहीं कर सके, केवल उन्हें दंडात्मक

		प्रभारों में माफी प्रदान करते हुए, बशर्ते राज्य सरकार इसे मंजूरी दे, रियायत/छूट दी जाए । पत्र इस विषय में मंत्रालय का निर्णय मांगता है । अन्य निर्यातकों के बारे में एनएमपीटी का पत्र कहता है कि दंडात्मक प्रभारों की वसूली के बारे में नोटिस दिए जा रहे हैं ।
(v)	एसोसिएशन ऑफ न्यू मैंगलोर पोर्ट स्टीवेडोर्स पत्र दिनांक 23 अक्तूबर 2009.	उत्तर, ऊपर (ii) के तहत आ गया है ।

7.4 इसके आगे, जैसा संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था, संबंधित उपयोक्ताओं से दिनांक 26 जून 2013 के हमारे पत्र के जरिये अनुरोध किया गया था कि वे यदि कोई हो तो, 30 जून 2013 तक हमें और एनएमपीटी को भी अतिरिक्त टिप्पणियां प्रस्तुत करें । एनएमपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह संबंधित उपयोक्ताओं से प्राप्त होने वाली अतिरिक्त टिप्पणियों पर, उसके बाद 10 दिन के भीतर अपनी प्रतिक्रिया दे । उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां प्रतिपूरक सूचना के रूप में एनएमपीटी को अग्रेषित की गई थी एनएमपीटी ने दिनांक 15 जुलाई 2013 और 16 अगस्त 2013 के पत्रों के माध्यम से अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत कर दी हैं ।

8.1 जैसाकि पहले बताया जा चुका है, प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच पड़ताल के आधार पर एनएमपीटी से दिनांक 28 मार्च 2013 के हमारे पत्र के माध्यम से अनुरोध किया गया था कि वह विभिन्न बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करे । एनएमपीटी ने, नियमित रूप से उसके पीछे पड़ने के बाद, दिनांक 20 जनवरी 2014 के अपने पत्र के माध्यम से अपना उत्तर/प्रतिसाद प्रस्तुत किया है । हमारे द्वारा पूछे गए प्रश्नों और एनएमपीटी के प्रत्युत्तरों का संक्षेप नीचे सारणीबद्ध है:-

<table>
<tr><th>क्रम सं.</th><th>हमारे प्रश्न</th><th>एनएमपीटी के उत्तर</th></tr>
<tr><td>1</td><td><u>सामान्य</u></td><td></td></tr>
<tr><td>(i)</td><td>एनएमपीटी ने प्रशुल्क दाखिल करने वाले फार्म्स, यथा, फार्म-1, फार्म-2 ए तथा फार्म-2बी, जो संपदा किरायों के संशोधन के लिये प्रस्ताव दाखिल करने के समय प्रस्तुत करने हेतु फार्मेट्स में प्रदान किए गए हैं, प्रस्तुत नहीं किये हैं । एनएमपीटी सभी अपेक्षित /आवश्यक फार्म्स, सभी विवरण विधिवत भरने के बाद प्रस्तुत करे ।</td><td>(क) एनएमपीटी ने फार्म 2ए और फार्म 2 बी में सभी विवरण प्रस्तुत कर दिया है जो संक्षेप में नीचे दिया गया है:-
<u>फार्म 2ए</u>
<table>
<tr><th colspan="4">(रू. लाखों में)</th></tr>
<tr><th>वर्ष</th><th>कुल आय</th><th>कुल व्यय</th><th>अधिशेष / घाटा</th></tr>
<tr><td>2011-12</td><td>5073.02</td><td>2165.44</td><td>2907.58</td></tr>
<tr><td>2012-13</td><td>4647.13</td><td>449.77</td><td>4197.36</td></tr>
<tr><td>2013-14</td><td>4757.11</td><td>1022.80</td><td>3734.31</td></tr>
<tr><td>2014-15</td><td>4869.78</td><td>1294.32</td><td>3575.4</td></tr>
<tr><td>2015-16</td><td>4967.17</td><td>1190.52</td><td>3776.65</td></tr>
</table>
<u>फार्म 2 बी</u>
<table>
<tr><th colspan="4">(रू. लाखों में)</th></tr>
<tr><th>वर्ष</th><th>शुद्ध प्रखंड</th><th>अनुपातिक कार्यकारी पूंजी</th><th>कुल नियोजित पूंजी</th></tr>
<tr><td>2011-12</td><td>11918.10</td><td>494.25</td><td>12412.35</td></tr>
<tr><td>2012-13</td><td>12153.15</td><td>626.36</td><td>17779.51</td></tr>
<tr><td>2013-14</td><td>11810.56</td><td>795.48</td><td>12605.94</td></tr>
<tr><td>2014-15</td><td>11438.17</td><td>1010.26</td><td>12448.42</td></tr>
<tr><td>2015-16</td><td>11095.54</td><td>1283.03</td><td>12378.56</td></tr>
</table>
(ख) विभिन्न झोनों के तहत पत्तन के कुल क्षेत्र का विवरण -
<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th>झोन</th><th>कुल क्षेत्रफल (एकड में)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1.</td><td>(क) झोन 1 (पैंनम्बुर गांव)</td><td>941</td></tr>
<tr><td>(ख) झोन-1 (वाटर फ्रंट)</td><td>320</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

		2. झोन-2 (रा.रा. मार्ग -17 के साथ मार्शलिंग यार्ड) 245 3. झोन-3 (रा.रा. मार्ग -17 के साथ वाणिज्यिक क्षेत्र) 340 4. झोन-4 (तन्नीर बावी) 62 5. झोन-5 (कुडुपु) 152 6. झोन-6 (बोन्डेल) 292 **पत्तन के अधीन कुल भूमि क्षेत्र 2352** (ग) पत्तन क्षेत्र की भूमि उपयोगिता का विवरण

क्र. सं.	भूमि उपयोगिता का विवरण	कुल प्रयुक्त क्षेत्रफल (एकड़ में)	
1.	पत्तन प्रचालनों के लिए:		
	प्रयुक्त	377.32	
	अप्रयुक्त	251.55	628.87
2.	पत्तन कर्मचारियों के आवासीय प्रयोजन से :		
	प्रयुक्त	133.66	
	अप्रयुक्त	14.86	148.52
3.	वाणिज्यिक प्रयोजन		12.38
	कुल भूमि उपयोगिता		**789.77**

(ii)	जैसाकि फार्म-1. के क्रमशः नोट सं.1, 2 और 3 में उल्लेख किया गया है, एनएमपीटी से निम्नलिखित प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित हैः	
	(क) यह पुष्टि करते हुए एक प्रमाणपत्र कि पट्टेदारी किराए तय करने के लिये इसका प्रस्ताव पोत परिवहन मंत्रालय के पत्र सं.पीटी-11033/4/2009- पीटी के जरिये 13 जनवरी 2011 से सभी महापत्तन न्यासों पर लागू किए गए भारत सरकार के महापत्तनों के लिये भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप है।	(क) यह पुष्टि करते हुए, कि पट्टेदारी किराए निर्धारित करने के लिये प्रस्ताव, भारत सरकार द्वारा पोत परिवहन मंत्रा. के पत्र सं.पीटी-11053/4/2009-पीटी दिनांक 13 जनवरी 2011 के जरिये अनुमोदित, महापत्तनों के लिये भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुरूप है, आवश्यक प्रमाणपत्र प्रस्तुत है।
	(ख) इस आशय का एक प्रमाणपत्र कि (झोनवार) पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन की भूमि-उपयोग-योजना के अनुसार है।	(ख) यह प्रमाणित करते हुए कि भूमि की पट्टेदारी (झोन-वार) पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है, आवश्यक प्रमाण पत्र प्रस्तुत है।
	(ग) पिछले तीन वर्षों, यथा, 2009-10,2010-11 और 2011-12 के लिये अलग-अलग, झोन-वार, वाणिज्यिक एवं अन्य प्रयोजनों के लिये पत्तन द्वारा प्रदत्त सभी पट्टेदारियों का विवरण (प्रस्तुत किया जाए)।	(ग) पिछले 3 वर्षों के लिये, यथा 2009-10, 2010-11 और 2011-12 के लिये पत्तन द्वारा कोई पट्टेदारी प्रदान नहीं की गई है।
(iii)	यदि किसी मामले में वर्तमान प्रस्ताव ऊपर संदर्भित भूमि नीति मार्गदर्शियों से भिन्न जाता हो तो एनएमपीटी, भिन्न दिशा में जाने के औचित्य के साथ उसका विवरण प्रस्तुत करे।	एनएमपीटी की ओर से प्राधिकरण को किए गए प्रस्ताव में कोई विचलन (डेविएशन) नहीं है।
(iv)	पट्टेदारी किरायों में प्रस्तावित संशोधन के कारण प्रति वर्ष उत्पन्न होने वाले अतिरिक्त राजस्व समेत इसके सभी वित्तीय निहितार्थ प्रस्तुत किये जाएं।	प्रस्तावित संशोधन के कारण अपेक्षित वित्तीय निहितार्थ रू. 52,46,07,857.65 तक अर्जित होना अपेक्षित है। एनएमपीटी ने वर्ष 2012-13 के लिये संशोधित पट्टेदारी किराए पर राजस्व अनुमानन का विवरण प्रस्तुत किया है। (एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरणों से यह स्पष्ट होता है कि वर्ष 2011-12 में प्राप्त रू.42.73 करोड़ के कुल किराए की तुलना में वर्ष 2012-13 में संशोधन के कारण किराया कुल रू.52.46 करोड़ अपेक्षित है।

		ऐसी स्थिति में, वर्ष 2012-13 के दौरान अतिरिक्त राजस्व लगभग रू.9.73 करोड़ अपेक्षित है ।)
(v)	एनएमपीटी ने, अपने पत्र सं.2/33/2012/ईबीएल 2 दिनांक 14 नवंबर 2012 के अधीन सूचित किया था कि 5 अक्तूबर 2012 को आयोजित अपनी बैठक में न्यासी मंडल ने पट्टेदारी किरायों में वृद्धि के कारण एनएमपीटी में कारोबारी विकास (कारोबार में वृद्धि/कमी) के बारे में अपनी आशंकाए और सारोकार रिकार्ड में दर्ज करने का और 2015 से पट्टेदारी किरायों में संशोधन के बारे में न्यासियों के विचार और (उनकी राय कि) तब तक वही दरें जारी रखी जाएं, भी रिकार्ड में दर्ज करने का संकल्प लिया था । इस संबंध में, एनएमपीटी से अनुरोध है कि वह न्यासियों की आशंका एवं सरोकार पर विस्तार से प्रकाश डाले और न्यासियों द्वारा प्रस्तुत बिन्दुओं पर अपनी टिप्पणी दें ।	एनएमपीटी ने दिनांक 14 नवंबर 2012 के अपने पत्र में संकल्प सं. 137 के जरिये, 17.09.2012 को आयोजित मंडल की बैठक में मंडल द्वारा लिए गया निर्णय प्राधिकरण में संज्ञान में लाया था । मंडल के कथित संकल्प की एक प्रति प्रस्तुत है ।
II	**<u>भूमि का मूल्य निर्धारण</u>**	
(i)	एनएमपीटी ने, राज्य सरकार के रेडी रैक्नर से प्राप्त मूल्यांकन, पिछले 3 वर्षों में वास्तविक सौदों की औसत दर और भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन के आधार पर पत्तन की जमीनों का बाजार मूल्य प्रस्तुत किया है । किन्तु इसने, फाइनली पट्टेदारी किरायों की गणना हेतु मूल्य निर्धारक द्वारा अनुमोदित भूमि के मूल्य पर विचार किया है । इस संबंध में एनएमपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रस्तुत करेः-	
	(क) जब मार्गदर्शी दरों के अनुसार पत्तन की जमीनों का बाजार मूल्य (जो) राज्य सरकार के रेडी रैक्नर से प्राप्त किया गया बताया गया है, सबसे अधिक दिखाई देता है तो मुल्य निर्धारक द्वारा अनुमोदित भूमि के मूल्य के आधार पर प्रस्तावित पट्टेदारी किराए सुनिश्चित करने को कोई विशेष कारण हो तो बताएं । इस संबंध में यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास, कांडला पत्तन न्यास आदि जैसे कुछ अन्य महापत्तन न्यासों के पट्टेदारी किराया प्रस्तावों को फाइनल करते हुए इस प्राधिकरण ने महसूस किया है कि किसी भी पत्तन न्यास के लिये यह उचित होगा कि वह महापत्तनों के लिये भूमि नीति मार्गदर्शियों में दिये सभी विकल्पों के तहत जमीनों के बाज़ार मूल्य का निर्धारण करें और पट्टेदारी किराये उस भूमि मूल्यांकन के आधार पर निकाले जो उसके लिए सबसे ज्यादा लाभकारी है । पत्तन न्यास के लिये सबसे ज्यादा लाभकारी होने के लिए पट्टेदारी किराये को अन्य सभी फैक्टरों में से अधिकतम बाज़ार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए । इस संबंध में, एनएमपीटी अपने प्रस्ताव को फिर से देखे और यदि जरूरी लगे तो उसकी समीक्षा करे ।	यहां यह उल्लेख करना है कि प्रस्ताव व्यवस्थित है और पंजीकृत मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के अनुसार किराए में संशोधन प्रस्तावित किया गया है । चूंकि पिछले पांच वर्षों के दौरान ऐसी कोई निविदा (प्रक्रिया) नहीं हुई है, पत्तन परिसर के आबंटन के लिये निविदा प्रक्रिया पर आधारित दरों पर विचार नहीं किया गया है । एनएमपीटी का वर्तमान प्रस्ताव प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पिछले प्रस्ताव के सदृश ही है ।
	(ख) यद्यपि मूल्य निर्धारक की मूल्यांकन रिपोर्ट कहती है कि भूमि का मूल्यांकन जनवरी/फरवरी 2012 में प्रत्येक नमूना क्षेत्र के लिये प्राप्त मूल्य पर आधारित है, त्वरित गणना दर्शाती है कि भूमि का सुनिश्चित किया गया मूल्य राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के अनुसार भूमि के मूल्य मार्गदर्शी दर (जीएलआर) और उप पंजीयक कार्यालय में दर्ज बिक्री की घटनाओं के अनुसार भूमि	मूल्य निर्धारक की मूल्यांकन रिपोर्ट में भूमि का बाजार मूल्य, झोन वार आधार पर यादच्छिक रूप से लिए गए भूमि नमूना क्षेत्रों के लिए निर्धारित किया गया है और वैज्ञानिक है । भूमि नमूनों की यादृच्छिक रूप से पहचान की गई है और (उनकी) दरें उप पंजीयक कार्यालय, मंगलौर से राज्य सरकार के रेडी रैक्नर मार्गदर्शी दर के आधार पर तय की गई है ।

	मूल्य का राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के अनुसार भूमि के मूल्य मार्गदर्शी दर (जीएलआर) और उप पंजीयक कार्यालय में दर्ज बिक्री की घटनाओं के अनुसार भूमि मूल्य का साधारण सा औसत है । इस प्रसंग में, एनएमपीटी यह सुनिश्चित और पक्का करे कि (पट्टेदारी किराया फाइनल रूप से सुनिश्चित करने हेतु एनएमपीटी द्वारा विश्वास किया गया) भूमि मूल्यांकन तर्क संगत और वैज्ञानिक है तथा और पत्तन संपदा की विशेषताओं की नुमाइंदगी करता है जो विचाराधीन / विषयगत प्रस्ताव में संशोधन के अधीन है।	
(ii)	मार्गदर्शी दर (जीआरएल) राज्य सरकार का रेडी रैक्नर पर आधारित भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संदर्भ से एनएमपीटी निम्नलिखित स्पष्ट करेः- (क) रेडी रैक्नर के अनुसार एनएमपीटी की संपत्ति / निर्माणों के मूल्यांकन और मैंगलोर शहर नगर निगम से संबंधित अचल संपत्ति की संशोधित दर की एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत विवरणी आवासीय भवनों, फ्लैट / अपार्टमैंट्स और कृषि भूमि के संदर्भ में दिखायी पड़ती है । यह स्पष्ट नहीं है कि आवासीय भवनों, वाणिज्यिक भवनों, फ्लैट / अपार्टमैंट्स और कृषि जमीनों का मूल्य किस प्रकार, एनएमपीटी की जमीनों के बाजार मूल्य निर्धारित करने में प्रासंगिक है । एनएमपीटी स्थिति स्पष्ट करे।	भूमि का मूल्य सुनिश्चित करने के लिए रेडी रैक्नर और मंगलौर शहर नगर निगम से संबंधित अचल संपत्ति की संशोधित दर पर विचार किया गया है और तद्नुसार खुले क्षेत्र के लिए किराया तय किया गया है । पक्के फर्श वाले और ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया थोक मूल्य सूचकांक के आधार पर सुनिश्चित किया गया है, जैसा कि मूल्याकंन रिपोर्ट में संलग्न है।
	(ख) एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के अनुसार भूमि मूल्यांकन की विवरणी पँनंबुर, कुडुपु आदि लोकेशनों में से प्रत्येक के लिए विभिन्न गाँवों / सड़कों के भूमि मूल्य प्रदान करती है । यह स्पष्ट नहीं है कि इन मूल्यांकनों का मार्गदर्शी दर निकालने हेतु कैसे उपयोग किया जाता है । एनएमपीटी इन लोकेशनों में से प्रत्येक के लिए परिगणना के साथ उसका आधार भी स्पष्ट करे।	राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के अनुसार भूमि मूल्यांकन की विवरणी में वर्णित विभिन्न गाँव पत्तन की संपदा सीमारेखा से संलग्न / के पास हैं । बताई गई सड़कें पत्तन संपदा की पहुँच के भीतर ही हैं।
(iii)	उप-पंजीयक का कार्यालय, मंगलौर में दर्ज बिक्री सौदों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संबंध में एनएमपीटी निम्नलिखित प्रस्तुत /स्पष्ट करेः-	
	(क) महापत्तनों की भूमि नीति 2010 की धारा 6.3.(1) अन्य बातों के साथ, पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक सौदों की औसत दर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य सुनिश्चित करने का फैक्टर और उस पर 2% वार्षिक वृद्धि लागू करना प्रदान करती है । एनएमपीटी ने इस धारा के विरूद्ध कथित कार्य विधि के तहत भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने हेतु आधार के रूप में केवल पिछले वर्ष अर्थात 2011-12 के दौरान हुए बिक्री सौदों के मूल्य पर ही विचार किया है । 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित कथित धार से अलग जाने का कारण स्पष्ट किया जाए । (ख) एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत वर्ष 2011-12 में वास्तविक बिक्री सौदों के आधार पर भूमि का मूल्यांकन पँनंबुरगांव, बैकमपेडीगांव, होसेबेट्टूगांव, तन्नीरबावीगांव, पाउकोडीगांव, मूडुशेडेगांव, पाडुशेडेगांव और पचनदी गांव के संदर्भ से हैं ।	यह भी पिछली अवधि 2002-2007 के लिए प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रिपोर्ट के सदृश्य किया गया है। प्राधिकरण के पत्र में वर्णित गांव पत्तन संपदा के पड़ोस में हैं और इसलिए, उपर वर्णित जगहों के बिक्री सौदों पर पँनंबुर गांव, राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 66 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड और वाणियार्ड तन्नीरबावी, कुडुपु और बोन्डेल पर सुनिश्चित करने के लिए विचार किया गया है।

	यह स्पष्ट नहीं है कि ऊपर वर्णित स्थानों में बिक्री सौदे, पैंनंबुरगांव, राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 66 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड और वाणिज्यिक यार्ड, तन्नीर बावी, कुडुपु और बोंडेल स्थित पत्तन जमीनों के बाजार मूल्य निर्धारण में किस प्रकार प्रासंगिक हैं। एनएमपीटी यह प्रमाणित करे कि इस कार्यविधि के तहत अपनाया गया भूमि का बाजार मूल्य प्रासंगिक है और ले-आउट सुविधाओं, विकास, वाणिज्यिक उपयोगिता और पहुंच आदि के रूप में पत्तन भूमिका प्रतिनिधित्व करता है।	पत्तन संपदा से संबंधित भूमि की बाजार दरें न तो जीएआर में और न ही उप-पंजीयक कार्यालय में ही उपलब्ध हैं। चूंकि पत्तन संपदा भूमि की कोई बिक्री नहीं हुई है, इसलिए कहीं दर्ज भी नहीं है।
(iv)	एनएमपीटी के प्रस्ताव के पृष्ठ सं. 9 पर प्रदत्त सारणी में दिये उच्चतम निवदा मूल्यों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संदर्भ में यह पाया गया है कि अधिकतर आबंटन वर्ष 1996, 2003, 2004 और 2007 से संबंधित हैं। एनएमपीटी यह स्पष्ट करे कि ये आबंटन दरें वर्तमान प्रस्ताव में पत्तन भूमि के मूल्यांकन हेतु किस प्रकार प्रासंगिक हैं। यदि हाल ही के बीते समय, जैसे, दो वर्षों में, निविदा आधार पर कोई भूमि आबंटित नहीं की गई थी तो वही आवश्यकता साफ-साफ बताई जाए।	प्रस्ताव के पृष्ट 9 पर दी गई सारणी प्रक्रिया के भाग के रूप में ही दी गई है। भूमि के इन मूल्यों पर वर्तमान प्रस्ताव में विचार नहीं किया गया है।
(v)	मान्यता प्राप्त मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित मूल्य के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संदर्भ से एनएमपीटी निम्नलिखित प्रस्तुत / स्पष्ट करे:- (क) मूल्यांकन रिपोर्ट में मार्शलिंग यार्ड के भीतरी क्षेत्र की भूमि का मूल्य रू. 86.50 लाख प्रति एकड़ लगाया गया है (मूल्यांकन रिपोर्ट का पैरा 38 ए) जबकि फाइनल संक्षिप्त सारणी में और प्रस्ताव में, इस क्षेत्र के लिए भूमि मूल्य रू. 86.75 लाख प्रति एकड़ विचार किया गया है। एनएमपीटी सही-सही मूल्यांकन की पुष्टि करे।	मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित फाइनल मूल्य, विकसित क्षेत्र के लिए रू. 86.75 लाख प्रति एकड़ आंका गया है। रू. 86.50 लाख प्रति एकड़ वाला मूल्य अविकसित क्षेत्र के लिए है।
(vi)	उपरिनिर्माणों के मूल्यांकन के लिए मार्गदर्शियों में किसी फैक्टर / विधि का उल्लेख नहीं है। खुली जमीनों के मूल्यों के अतिरिक्त, पक्के फर्श वाले क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्रों के लिए पट्टेदारी किराए सुनिश्चित करने हेतु एनएमपीटी ने पट्टेदारी किरायों के पिछले निर्धारण में प्राधिकरण द्वारा विचार की गई सुपर स्ट्रक्त्र दरों पर 30.2% लगाकर विकास लागत को लेखा में लिया है। 30.2% वृद्धि सुनिश्चित करने के लिए एनएमपीटी ने 2007 से 2012 तक स्टील, सीमेंट, प्लेट, एचएसडी आदि के थोक मूल्य सुचकांकों में मूल्य वृद्धि पर विचार किया है। पक्के किए गए और ढके हुए क्षेत्रों पर सुपर स्ट्रक्चर जिनके लिए इन लोकेशनों पर संशोधन प्रस्तावित हैं, पहले से ही मौजूद थे और कि यह किसी बड़े नए निर्माण के संदर्भ से नहीं है। इसके अलावा स्टील और सीमेंट की कीमतें, राष्ट्रीय और अन्तराष्ट्रीय बाजार पर निर्भर करते हुए बहुत ही अस्थिर हैं। उपरोक्त गंवेषणा के प्रकाश में एनएमपीटी इसका औचित्य बताए कि इन वस्तुओं के थोक बिक्री मूल्यों में वृद्धि पत्तन संपदा की विकास लागत में वृद्धि सुनिश्चित करने के लिए किस प्रकार प्रासंगिक है ? पिछले पांच वर्षों अर्थात, 2007 से 2012 तक पत्तन संपदा की इन लोकेशनों के विकास में पत्तन द्वारा व्यय	उपरिनिर्माणों यथा, संपदा की भूमि के लिए ढके गए क्षेत्र और पक्की की गई जमीन का मूल्यांकन 2007-2012 से थोक मूल्य सूचकांकों के आधार पर व्यवस्थित रूप से किया गया है। पिछले पांच वर्षों, अर्थात 2007 से 2012 के दौरान पत्तन की संपदा की इन लोकेशनों के विकास में पत्तन द्वारा व्यय की गई वास्तविक लागत प्रस्तुत है।

	की गई वास्तविक लागत अधिक प्रासंगिक हो सकती है । एनएमपीटी इस बिन्दु का अध्ययन करे और उपरोक्त गंवेषणा के प्रकाश में अपने प्रस्ताव की समीक्षा करे ।	
(vii)	पिछले प्रशुल्क आदेश में कुडुपु गांव स्थित खुले क्षेत्र के लिए अनुमोदित पट्टेदारी दर रू. 1136.92 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह है जिसे यदि विधिवत बढ़ाया जाए तो 19 फरवरी 2012 को रू. 1230.64 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह आती है । इसके मुकाबले एनएमपीटी ने कुडुपु गांव में खुले क्षेत्र के लिए पिछले प्रभाव अर्थात 20 फरवरी 2012 से पट्टेदारी किराया रू. 1111.96 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह प्रस्तावित किया है जिसका अर्थ हुआ 19 फरवरी 2012 को प्रचलित पट्टेदारी किराये में 9.65% की कमी । एनएमपीटी कृपया बताए कि जब अन्य सभी लोकेशनों पर पट्टेदारी किराये में वृद्धि प्रस्तावित है तो इस खुले क्षेत्र के लिए विशेष भूमि हेतु पट्टेदारी किराए में कमी क्यों प्रस्तावित है ?	मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित भूमि मूल्य कुडुपु पत्थर की खदान क्षेत्र के पड़ोस के लिए जीएलआर और उप-पंजीयक कार्यालय में दर्ज (बिक्री) घटनाओं पर आधारित है । विचार की गई अवधि में कुडुपु क्षेत्र के पास उच्चतर / अधिक मूल्य की कोई भी घटना (सौदा) दर्ज नहीं पाया गया । जीएलआर दरें भी अपेक्षाकृत कम पाई गईं जो मूल्यांकन के लिए विचार की गई अवधि के लिए परिवर्तनीय हैं ।
(ग)	**<u>दरमान</u>**	
(i)	सामान्य नोट (क) में, जनवरी 2012 में सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति मार्गदर्शियों का सख्ती से अनुपालन करने का वर्णन है । चूंकि नए मार्गदर्शियों को सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाना अभी बाकी है, प्रस्तावित नोट में इस समय लागू महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 का संदर्भ देते हुए सुधार किया जाए ।	जैसा कि आज की तारीख में महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 प्रचलित है, तदनुसार उसी का अनुपालन किया जाता है ।
(ii)	भूमि के आबंटन के संबंध में (ख) पर प्रस्तावित नोट प्रशुल्क निर्धारण से संबंधित नहीं है । महापत्तन न्यास, पत्तन भूमि के आबंटन के विषय में समय-समय पर सरकार द्वारा जारी नीति मार्गदर्शियों द्वारा शासित होते हैं । इसलिए प्रस्तावित नोट किराये की अनुसूची में सम्मिलित किये जाने की आवश्यकता नहीं है ।	प्राधिकरण के प्रस्ताव के अनुसार निकाल दिया गया ।
(iii)	भूमि के अतिक्रमण अथवा भूमि पर अनधिकृत कब्जे के लिए नोट (ग) पर प्रस्तावित सामान्य शुल्क का दो गुना / चार गुना / दस गुना स्लैबवार दण्डात्मक प्रभार (जुर्माना) भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 की धारा 6.2 2.3 (जी) के अनुरूप नहीं पाया गया है । यह धारा सुविधाओं के गलत उपयोग और अनधिकृत कब्जे के लिए प्रदत्त दर का तीन गुना जुर्माने का प्रावधान करती है । नीति मार्गदर्शियों से अलग जाने हेतु प्रस्तावित करने के कारणों का औचित्य बताइए ।	प्रचलित भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.3 (जी) के अनुसार लाइसैंस शुल्क / पटटेदारी किरायों का तीन गुना लाइसेंसी / पट्टेधारी द्वारा पत्तन भूमि के अनधिकृत कब्जे के लिए है जिसे वह 03 माह की अवधि के भीतर हटा लेता है। इसके अलावा, नोट (ग) पर प्रस्तावित स्लैबवार दंडात्मक प्रभार (जुर्माना) पत्तन के अतिक्रमण वाले / अनधिकृत कब्जे वाले क्षेत्र से पट्टेदारों / लाइसेंसियों द्वारा अपना सामान / कार्गो न हटाने के लिए जबकि उन्हें ऐसा करने का नोटिस दे दिया गया होगा और पत्तन को पट्टेदारी / लाइसैंसी की लागत और जोखिम पर सामान / कार्गों कहीं और रखने पर विवश होना पड़ेगा । यह राजपत्र अधिसूचना सं. 2/33/2007/ईबीएल 2 दिनांक 4.6.2007 की डी शर्त (iii) के अनुरूप है । हालांकि यह प्रचलित भूमि नीति मार्गदर्शियों से विचलन है, किंतु ऐसी घटनाओं/संभावनाओं से बचने के लिए यह आवश्यक है ।
(iv)	नोट डी (iii) पर प्रस्तावित, आबंटी द्वारा देर से भुगतान करने पर ब्याज लगाने का प्रावधान मार्च 2005 के प्रशुल्क नीति मार्गदर्शी की धारा 2.18.1 से 2.18.4 के अनुरूप सुधारा जाए ।	नोट डी (iii) के साथ-साथ, मार्च 2005 की प्रशुल्क नीति मार्गदर्शियों की धाराएँ 2.18.1 से 2.18.4 विलंबित भुगतान / पत्तन द्वारा लाइसैंसियों / पट्टेदारों को धनवापसी के लिए प्राधिकरण की इच्छानुसार प्रस्तावित हैं ।

(v)	भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.1 लाइसैंस के पुनःनवीकरण का अनुबंध करती है । 13% पर दंडात्मक ब्याज प्रदान करने वाला प्रस्तावित नोट डी (v)जो वर्तमान लाइसैंस की समाप्ति के सात दिन पहले पुनर्नवीकरण हेतु आवेदन न कर पाने के लिए है, भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.1 के अनुरूप नहीं पाया गया है।	प्रचलित पट्टेदारी /लाइसैंस की अंतिम तिथि बीत जाने के बाद पुनर्नवीकरण के लिए आवेदन करने वालों के मामलों को ध्यान में रखकर यह मुद्दा नया-नया प्रस्तावित है । पत्तन के सक्षम प्राधिकारी द्वारा (पुनर्नवीकरण तिथि के) बाद में अनुमोदन दिया जाना ग्राह्य / स्वीकार्य नहीं है। इसलिए, हालांकि यह भूमि नीति मार्गदर्शियों से विचलन है, नियंत्रित प्रबोधन के लिए यह आवश्यक है।
(vi)	नोट सं. डी (vi) पूरा नहीं है। उसमें आवश्यक बदलाव किए जाएँ।	दंडात्मक प्रभार (जुर्माने) की धारा (डी) शर्त कर्नाटक राजपत्र अधिसूचना सं. 2/33/3007/ईबीएल 2 दिनांक 4.6.2007 (प्रति संलग्न) के अनुसार है, जैसा ऊपर (iii) पर दिया है। (क) 3 माह तक सामान्य लाइसैंस सशुल्क का दो गुना। (ख) 3 माह से ज्यादा और 7 माह तक के लिए सामान्य लाइसैंस शुल्क का चार गुना। (ग) उसके बाद सामान्य लाइसैंस शुल्क का दस गुना।
(vii)	11 (ग्यारह) महीनों के लाइसैंस के बारे में जमानत राशि (सिक्यूरिटी डिपॉजिट) लेने के बारे में भूमि नीति मार्गदर्शियों में कोई प्रावधान दिखायी नहीं देता है। इस पृष्ठभूमि में 11 माह के लाइसैंस के आबंटन के मामले में जमानत राशि के रूप में एक माह का लाइसैंस शुल्क वसूल करने हेतु (vii) (क) पर प्रस्तावित नोट स्पष्ट किया जाये।	भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.1 के अनुसार पट्टेदारी वार्षिक आधार पर है । जमानत राशि एक वर्ष के किराए के बराबर लागू है। लाइसैंस के लिए प्रचलित भूमि नीति मार्गदर्शियों में जमानत राशि के लिए प्रावधान होने की स्थिति में, यह एनएमपीटी से संबंधित प्राधिकरण अधिसूचना सं. 184 दिनांक 23.7.2010 के आधार पर प्रस्तावित है।
(viii)	भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.1 से यह अपेक्षा करती है कि वो 1 वर्ष के किराए जमानत के रूप में रखें। पट्टेदारी को 3 वर्ष की अपरिवर्तनीय बैंक गारंटी प्रस्तुत करने का विकल्प प्रदान करने वाले नोट डी (vii) बी का औचित्य सिद्ध किया जाए क्योंकि भूमि नीति मार्गदर्शियों की कथित धारा में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है।	तीन वर्ष के पट्टेदारी किराए के बराबर की राशि की बैंक गारंटी का प्रस्ताव हटाया गया है।
(ix)	एनएमपीटी बताए कि किस प्रकार निर्यात लोह अयस्क को ग्रहण करने के 75 दिन के भीतर निर्यात हेतु प्रोत्साहन नकरने पर पट्टेदार पर दंडात्मक प्रभार लगाने वाला प्रस्तावित नोट (डी) (xiii) संपदा किरायों के संशोधन में प्रासंगिक है। दरमान प्रदत्त निःशुल्क अवधि बीतने के बाद कार्गो अपेक्षा से अधिक पड़ा रह जाने के लिए विलंब शुल्क का प्रावधान करता है जो कार्गो के अपेक्षा से ज्यादा पड़े रहने पर उचित कार्रवाई करेगा।	आयात कार्गो के बारे में 7 दिन की और निर्यात कार्गो के बारे में 21 दिन की निःशुल्क अवधि के बाद पारगमन आधार पर पोतघाट में पड़े हुए कार्गो पर जरूरत से ज्यादा पड़े रहने के लिए, दरमान विलम्ब शुल्क (डेमुरेज चार्जेज) का प्रावधान करता है। विलंब शुल्क कार्गो संबंधी प्रभार है । लोह अयस्क चूर्ण जैसे भंडारण / ढेर लगाने वाले कार्गो के लिए मासिक किराया आधार पर आबंटित भूमि के मामले में ऐसा कोई विलम्ब शुल्क नहीं लगाया जाता बल्कि पक्षकार को प्रत्येक 75 दिन के भीतर पोतलदान / पोतान्तरण अवश्य करवा देना चाहिए, ऐसा न कर पाने पर, पक्षकार को एक गैर-निष्पादक मानते हुए (उस पर) प्रस्तावित दंडात्मक लाइसैंस शुल्क लगाया जाएगा।
(x)	2% की वार्षिक वृद्धि अनुमत करने वाली भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(i)(ii) की दृष्टि से किराया अनुसूची में निम्नलिखित नोट को शामिल किया जाए: "दरमान में प्रदत्त सभी दरें, संशोधित किराया अनुसूची के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से एक वर्ष बीतने के बाद 2% वार्षिक के अनुसार अपने आप बढ़ जाएंगी और बढ़ी हुई दरें संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया मानी जाएंगी । यह किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधन के अधीन है।"	प्रचलित भूमि नीति मार्गदर्शी की धारा 6.3(1)(ii) के अनुसार प्रस्तावित किया जाता है। "दरमान में प्रदत्त सभी दरें, संशोधित किराया अनुसूची के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से एक वर्ष बीतने के बाद 2% वार्षिक के अनुसार अपने आप बढ़ जाएंगी और बढ़ी हुई दरें संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया मानी जाएंगी। यह किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधन के अधीन है।"

8.2 एनएमपीटी द्वारा दिनांक 20 जनवरी 2014 के इसके पत्र द्वारा प्रस्तुत सूचनाओं/स्पष्टीकरणों की जांच पड़ताल पर पाया गया कि एनएमपीटी ने विभिन्न बिंदुओं पर उठाए गए प्रश्नों का संतोषजनक उत्तर नहीं दिया है और प्रस्तुत सूचना में अब भी कुछ कमी शेष रह गई थी । इसलिए, दिनांक 10 अप्रैल 2014 के हमारे पत्र द्वारा पत्तन से आवश्यक सूचना/ स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था । दिनांक 24 अप्रैल 2014 के अपने पत्र द्वारा एनएमपीटी ने अपना जवाब दे दिया । एनएमपीटी के (पिछले) उत्तर में पायी गई कमियों की दृष्टि से एनएमपीटी से मांगी गई अतिरिक्त सूचना और एनएमपीटी का प्रत्युत्तर नीचे सारणीबद्ध हैं-

क्र.सं.	हमारे प्रश्न	एनएमपीटी का उत्तर
(i)	**मद सं. 1 (i)** फार्म-1 (संलग्नक-I) में क्रम सं. II में दर्शाये विभिन्न झोनों के तहत कुलक्षेत्र 2352 एकड़ है । जबकि कथित/उसी फार्म में क्रम सं.III पर प्रदत्त भूमि उपयोगिता विवरण 789.77 एकड़ के लिए है । एनएमपीटी से अनुरोध है कि बाकी बचे भूमि क्षेत्र के लिए भी भूमि उपयोगिता व्यापक रूप से दर्शाये ।	पत्तन द्वारा भूमि उपयोगिता का व्यापक विवरण निम्नानुसार है:- **(एकड़ में)** (क) फार्म सं. 1 के अनुसार कुल क्षेत्र 789.77 (ख) रा.रा.मार्ग 17 को सौंपी जमीन 1.00 (ग) हरियाली 290.00 (घ) मार्शलिंग यार्ड 148.00 (ड.) भावी किस्म 225.00 (च) लेगून (वाटर फ्रंट) 320.00 (छ) खाली जगह 134.23 उप योग 1908.00 बोन्डेल 292.00 कुडुपू 152.00 कुल योग 2352.00
(ii)	**मद सं. I (v)** एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर कथित प्रश्न में उठाए गए खास बिन्दु का उत्तर नहीं देता । इसलिए, एनएमपीटी 17 सितम्बर 2012 तथा 15 अक्तूबर 2012 को आयोजित मंडल की बैठकों के कार्यवृत्त में दर्ज न्यासियों की आंशकाओं और सरोकारों का खुलासा करने का अनुरोध करते हुए और प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों में प्रस्तावित वृद्धि की दृष्टि से न्यासियों द्वारा व्यक्त आशंकाओं और सरोकारों के साथ उनके विचारों कि पट्टेदारी किरायों में संशोधन 2015 से होना चाहिए और तब तक वर्तमान दर जारी रखने पर पत्तन के विचारों के साथ संक्षिप्त आलेख प्रस्तुत करने के अनुरोध के साथ हमारा प्रश्न फिर से दोहराया जाता है।	15.10.2012 को आयोजित मंडल की बैठक में अन्य हित न्यासियों (अदर इंटरैस्ट ट्रस्टीज़) का विचार था कि पट्टेदारी किरायों में संशोधन केवल 2015 से ही प्रभावी होना चाहिए और तब तक वर्तमान दरों को जारी रहने दिया जाए । किंतु पट्टेदारी किरायों में संशोधन, मंत्रालय द्वारा सूचित किये गए भूमि नीति मार्गदर्शियों के आधार पर है और उस पर सभी न्यासी सहमत थे तथा मंडल द्वारा इन्हें अनुमोदित किया गया था (बैठक का कार्यवृत्त संलग्न है)। पट्टेदारी किरायों के संशोधन के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि के संबंध में, प्राधिकरण को अन्य महापत्तनों के समान निर्णय लेना है। एक अन्य प्रश्न के उत्तर में एनएमपीटी ने कहा है कि अब भी उच्चतर मूल्यों पर विचार किया जाता है, एनएमपीटी में कारोबारी विकास नकारात्मक प्रभाव का हो सकता है । इसलिए, प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों पर अनुमोदन के लिए विचार किया जाए।
(iii)	**मद सं. I (i) (ए)** एनएमपीटी से विशेष रूप से अनुरोध किया गया था कि वह मूल्य निर्धारक द्वारा अनुमोदित भूमि के मूल्य के आधार पर प्रस्तावित पट्टेदारी किराये सुनिश्चित करने का यदि कोई कारण है हो तो बताए, जबकि मार्गदर्शी दरों के अनुसार पत्तन जमीनों का बाजार	संशोधित पट्टेदारी किरायों का मूल्यांकन करते समय पंजीकृत मूल्य निर्धारक द्वारा पत्तन की भूमि के मूल्यांकन के लिए, राज्य सरकार के रेडी रैक्नर की उच्चतर दरों पर और, उप पंजीयक के कार्यालय मंगलौर में दर्ज पत्तन की निकटवर्ती जमीनों के सौदों (की दरों पर) भी विचार किया गया है । कथित स्रोत,

	मूल्य जो राज्य सरकार के रेडी रैक्नर से प्राप्त किया गया बताया गया है। सबसे अधिक देखा गया है। इस संबंध में जैसाकि इससे पहले, पहले ही बताया जा चुका है, विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास, कांडला पत्तन न्यास और यहाँ तक कि कोलकाता पत्तन न्यास जैसे कुछ अन्य महापत्तन न्यासों के पट्टेदारी किराया संशोधन प्रस्तावों को फाइनल करते समय प्राधिकरण ने दृष्टिकोण अपनाया है कि महापत्तनों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के अंतर्गत जमीनों के बाजार मूल्यों पर विचार किया जाना चाहिए और जो भूमि मूल्यांकन इसके लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो, उसी के आधार पर पट्टेदारी किराए निकाले जाने चाहिए। पत्तन न्यास के लिए पट्टेदारी किराया सबसे ज्यादा लाभकारी हो, उसी के आधार पर पट्टेदारी किराये निकाले जाने चाहिए। पत्तन न्यास के लिए पट्टेदारी किराया सबसे ज्यादा लाभाकारी हो इसके लिए, यह अन्य सभी फैक्टरों में से उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित होना चाहिए। इस प्रसंग में, एनएमपीटी से प्रस्ताव को फिर से देखने और उसकी समीक्षा करने के लिए कहा गया था। प्रत्युत्तर में, एनएमपीटी ने सामान्य रूप से कह दिया है कि उसका प्रस्ताव व्यवस्थित है और उसने उठाए गए विशिष्ट प्रश्न को संबोधित किए बिना कह दिया कि प्रस्तावित संशोधन पंजीकृत मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के अनुसार है। इसलिए एनएमपीटी से अपने प्रस्ताव को फिर से देखने का और अन्य महापत्तन न्यासों के पट्टेदारी किरायों के मामले में प्राधिकरण द्वारा अपनाए गए नजरिये के अनुरूप भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर पट्टेदारी किराये प्रस्तावित करने का अनुरोध किया गया।	कर्नाटक स्टैम्प्स एक्ट 1957 और कर्नाटक स्टैम्प्स रूल्स 1958 में अनुबंधित प्रावधानों के आधार पर भूमि का युक्ति-युक्त बाजार मूल्य सुनिश्चित करने हेतु मूल्य निर्धारक के लिए प्रामाणिक डाटा है। प्राधिकरण ने कहा है कि पत्तन न्यास के लिए सर्वाधिक लाभाकारी पट्टेदारी किराये सुनिश्चित करने के लिए भूमि के इससे भी उच्चतर मूल्यों पर विचार किया जाना चाहिए था। 15.10.2012 को आयोजित न्यासी मंडल की बैठक के संकल्प से यह दिखायी पड़ता है कि अदर इन्टरैस्ट ट्रस्टीज का विचार था कि विचाराधीन संशोधन, एनएमपीटी के प्रस्ताव के अनुसार फरवरी 2012 से प्रभावी किये जाने के बजाय 2015 से प्रभावी किया जाना चाहिए। यदि अब भी भूमि के उच्चतर मूल्यों पर विचार किया जाता है तो एनएमपीटी में कारोबारी विकास पर नकारात्मक प्रभाव हो सकता है। इसलिए, प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों पर अनुमोदन के लिए विचार किया जा सकता है।
(iv)	**<u>मद सं. II (ii) (ए) और (बी)</u>** एनएमपीटी का उत्तर पूछे गए प्रश्न का उत्तर नहीं देता। एनएमपीटी से एक बार फिर यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया जाता है कि मूल्यांकन रिपोर्ट में प्रदत्त आवासीय भवन, वाणिज्यिक भवन, फ्लैट्स / अपार्टमैंट्स और कृषि भूमि (खेत, फार्म आदि) के मूल्य एनएमपीटी की जमीन का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए कैसे प्रासंगिक है। इसके अलावा जैसा पहले बताया गया है, यह स्पष्ट नहीं है कि पैनंबुर, कुडुपु आदि विभिन्न गांवों / सड़कों जैसी लोकेशनों के लिए प्रदत्त राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के अनुसार भूमि का मूल्यांकन (मूल्यांकन रिपोर्ट में पृष्ठ 80 से 86 तक) किस प्रकार विकल्प-I - राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के तहत भूमि का बाजार मूल्य सुनिश्चित करने हेतु उपयोग किया गया है। एनएमपीटी इस संबंध में विस्तृत गणनाएं प्रस्तुत करें। ऐसा करते हुए एनएमपीटी, मूल्यांकन रिपोर्ट में पृ.सं. 134 से157 पर प्रदर्शित विभिन्न बिक्री सौदों से विकल्प-II के अधीन बिक्री सौदों के आधार पर भूमि के बाज़ार मूल्य को सुनिश्चित करने हेतु विस्तृत गणनाएं भी प्रस्तुत करे।	यहाँ यह उल्लेख करना है कि पत्तन संपदा से संबंधित भूमि की कोई बिक्री नहीं है। पत्तन की निकटवर्ती भूमि के मूल्य पर पट्टेदारी किराये सुनिश्चित करने के लिए विचार किया गया है। जैसा कि प्राधिकरण द्वारा मुद्दा उठाया गया था, पत्तन की जमीनों का मूल्य निर्धारण करने के लिए आवासीय भवनों, वाणिज्यिक भवनों, फ्लैट्स अथवा अपार्टमैंट्स इत्यादि के मूल्यों पर विचार नहीं किया गया है। मूल्य निर्धारक द्वारा पत्तन के पड़ोस में जमीन के लगने योग्य मूल्यों पर विचार किया गया था।
(v)	**<u>मद सं.II (iii) (क)</u>** 3 वर्षों के बिक्री सौदों के औसत और भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार 2% वार्षिक वृद्धि लागू करने के बजाय केवल एक वर्ष 2011-12 के बिक्री मूल्य पर विचार करने हेतु कारण जानते हुए हमारे प्रश्न के जवाब में, यह बताते हुए कि अपनाया गया नजरिया पिछले प्रशुल्क संशोधन में एनएमपीटी द्वारा अपनाए गए नजरिये के समान है, जो जून 2010 के पिछले प्रशुल्क आदेश में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था, उपरोक्त बिंदु में उठाए गए विशिष्ट प्रश्न का उत्तर देने के लिए एक बार फिर अनुरोध किया जाता है।	उप-पंजीयक का कार्यालय, मंगलौर में दर्ज बिक्री सौदे, जो मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट के पृष्ठ 134 से 157 पर प्रस्तुत हैं, 2009-10, 2010-11 और 2012-13 की अवधि (के वर्षों) के लिए हैं। इन डाटाओं के आधार पर, डाटा आधार वर्ष 2011-12 के लिए भूमि मूल्यों को तय करने के लिये विचार किया गया था क्योंकि संशोधन 2012-2017 की अवधि के लिए देय है।

(vi)	**मद सं.II(v)(क)** दिनांक 28 मार्च 2013 के हमारे पत्र में उठायी गई उपरोक्त मद पर एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर उठाए गए प्रश्न का उत्तर नहीं देता और इसलिए, हमारा प्रश्न दोहराया जाता है।	कुडुपु और बोन्डेल स्थित भूमि का मूल्यांकन, मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 64 से 77 पर है। यह उल्लेख किया जाना है कि ये क्षेत्र केवल ग्रेनाइट पत्थर की खुदाई/खनन और वनरोपण के लिए (चिह्नित) हैं। इन खदानों का उपयोग पत्तन के ब्रेक-वाटर्स के निर्माण हेतु पत्थर निकालने के लिए किया जाता है। आसपास के क्षेत्र पत्तन के प्रचालन-क्षेत्र भी नहीं हैं। इसलिए, केवल मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार ही भूमि के मूल्यांकन पर विचार किया गया है।
(vii)	**मद सं.II (vi)** इस बिंदु पर प्रश्न में दिए कारणों से एनएमपीटी से, स्टील, सीमेंट, प्लेट, एचएसडी इत्यादि के 2007-2012 से, थोक मूल्य सूचकांकों के आधार पर सुपर स्ट्रक्चर दरों में 30.2% की वृद्धि लागू करके विकास लागत पर विचार करने के इसके प्रस्ताव की समीक्षा करने का अनुरोध किया गया था। यह भी उल्लेख किया गया था कि पिछले पांच वर्षों में अर्थात 2007-2012 से पत्तन संपदा की लोकेशनों के विकास में पत्तन द्वारा व्यय की गई वास्तविक लागत अधिक प्रासंगिक होगी और, इसलिए, एनएमपीटी से अपने प्रस्ताव की जांच पड़ताल और समीक्षा करने का अनुरोध किया गया था। एनएमपीटी ने उठाए गए विशिष्ट प्रश्न का उत्तर नहीं दिया है। एनएमपीटी ने, 11वीं पंचवर्षीय योजना स्कीम की तुलना में पत्तन द्वारा व्यय किया गया वास्तविक पूंजी व्यय की एक प्रति अग्रेषित की है। कथित दस्तावेज़ अन्य विभिन्न पत्तन परियोजनाओं के संबंध में पूंजीगत व्यय को तो समाहित करता है किंतु इन छः लोकेशनों में पत्तन संपदा के लिए व्यय की गई वास्तविक विकास लागत के बारे में कुछ नहीं बताता। एनएमपीटी से एक बार फिर अनुरोध है कि वह इस संबंध में, हमारे द्वारा उठाए गए विशिष्ट बिंदु को संबोधित करे।	
(viii)	**मद सं.(vii)** पिछले प्रशुल्क आदेश में, कुडुप स्थित खुले क्षेत्र के लिए अनुमोदित पट्टेदारी किराया रु.1136.92 प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह है जिसे यदि विधिवत बढ़ाया जाए तो 19 फरवरी 2012 को रु.1230.64 प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह हो जाता है। इसके मुकाबले, एनएमपीटी ने कुडुप स्थित खुले क्षेत्र के लिए 20 फरवरी 2012, पिछले प्रभाव से पट्टेदारी किराया रु.1111.96 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह प्रस्तावित किया है जिसका अर्थ हुआ 19 फरवरी 2012 को प्रचलित पट्टेदारी किराये से 9.65% कम एनएमपीटी से खुले क्षेत्र के लिए केवल इसी भूमि के लिए पट्टेदारी किराए में कभी प्रस्तावित करने का कारण बताने का अनुरोध है ।	मूल्य निर्धारक द्वारा तय किया गया भूमि मूल्य जीएलआर पर और कुडुप पत्थर खदान के आसपास/पड़ोस के क्षेत्र के लिए उप-पंजीयक कार्यालय में दर्ज सौदों पर था। विचाराधीन अवधि के लिए में कुडुप क्षेत्र में उच्चतर मूल्य के लिए कोई भी सौदे दर्ज नहीं पाए गए । जीएलआर दरें भी कम पायी गई हैं जो मूल्यांकन के लिए विचार की गई अवधि के लिए परिवर्तनीय हैं।

9. इस प्रकरण में परामर्श के संबंध में कार्यवाही का विवरण इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड्स पर उपलब्ध है। प्राप्त टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा दी गई दलीलों का सार-संक्षेप प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारे वैबसाइट http://tariffauthority.gov.in पर भी उपलब्ध करवाया जाएगा।

10. इस प्रकरण पर प्रक्रिया करने के दौरान संग्रहित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है:-

(i) न्यू मंगलौर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) के लिए वर्तमान किराया अनुसूची 20 फरवरी 2007 से 19 फरवरी 2012 तक पांच वर्ष की अवधि के लिए इस प्राधिकरण द्वारा दिनांक 16 जून 2010 के इसके आदेश के माध्यम से अनुमोदित की गई थी।

(ii) पत्तन न्यासों से संबंधित जमीनों के पट्टेदारी किराए निर्धारित करने के प्रयोजन से इस प्राधिकरण को मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी प्रशुल्क मार्गदर्शियों की धारा 8 के माध्यम से समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करने का आदेश प्राप्त है।

एनएमपीटी ने महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 का अनुसरण करते हुए 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक पांच वर्षीय अवधि के लिए पत्तन भूमि के पट्टेदारी किराये में संशोधन के लिए सितंबर 2012 में अपना प्रस्ताव दाखिल किया है।

मंगलौर रिफाइनरी एंड पैट्रोकैमिकल्स लिमिटेड (एमआरपीएल) आईएमसी लिमिटेड, ऍसोसिएशन ऑफ न्यू मंगलौर पोर्ट स्टीवेडॅर्स (एएनएमपीएस) जैसे कुछ उपयोक्ताओं ने कहा है कि महापत्तनों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 को अभी तक मंत्रीमंडल (केबिनेट) द्वारा अनुमोदित नहीं किया गया है और अभी लंबित/रोका हुआ है और इसलिए अनुरोध है कि एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव को भी स्थगित/रोककर रखा जाए । उपयोक्ताओं ने अपनी दलील के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया था। एनएमपीटी ने एक से ज्यादा अवसरों पर स्पष्ट रूप से पुष्टि की है कि भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी महापत्तनों के लिए भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 रोककर नहीं रखी गई हैं। पोत परविहन मंत्रालय ने अपने पत्र सं. पीटी-11033/4/2009-पीटी दिनांक 4 मार्च 2011 में जिसके अधीन महापत्तनों के लिए भूमिनीति मार्गदर्शी 2010 अग्रेषित किए गए थे, साफ-साफ कहा है कि सभी महापत्तनों के मामले में कथित मार्गदर्शी 13 जनवरी 2011 से प्रभावी /लागू हैं । प्रशुल्क मार्गदर्शी 2005 की धारा 8 के अनुसार इस प्राधिकरण को, महापत्तन न्यासों के पट्टेदारी किराये संशोधित करने के लिए, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुपालन करने का आदेश प्राप्त है यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण ने भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 का अनुपालन करते हुए, कोलकाता पत्तन न्यास कोच्चिं पत्तन न्यास, मुर्गाव पत्तन न्यास, वी.ओ.चिदंबरनार पत्तन न्यास आदि स्थित पत्तन जमीनों के पट्टेदारी किराए संशोधित करते हुए आदेश पारित किए हैं। इसलिए, केवल इस विशेष मामले में एनएमपीटी जमीनों के पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव को रोके रखने हेतु कुछ पट्टेदारों द्वारा किए गए निवेदन में कोई अच्छाई/गुण नहीं पाया गया है।

(iii) एनएमपीटी ने, भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 का अनुपालन करते हुए पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव दाखिल किया है जब प्रस्ताव पर पहले ही कार्रवाई की जा चुकी थी और समस्त परामर्शी प्रक्रिया और संयुक्त सुनवाई पूरे हो गए थे और इस प्रकरण पर अंतिम कार्रवाई होने ही वाली थी, भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने, जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शी 2014 घोषित कर दी जो 2 जनवरी 2014 से लागू कर दी गई । इस विषय मे निम्नलिखित बिंदु विशेष उल्लेख के लिए प्रस्तुत हैं:-

(क) संशोधित भूमिनीति मार्गदर्शी जनवरी 2014 में जारी किए गए थे। पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव 2012 से 2017 तक की अवधि के लिए है। यह देखा

जा सकता है कि अवधि का एक हिस्सा 2014 के मार्गदर्शियों की घोषणा से पहले का है और अवधि का कुछ भाग 2014 के मार्गदर्शियों की घोषणा के बाद का है ।

(ख) जैसाकि ऊपर पहले ही बताया जा चुका है, 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार सितंबर 2012 में एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव पर 2010 के मार्गदर्शियों का अनुपालन करते हुए कार्रवाई की गई थी । प्रासंगिक स्टेक-होल्डरों के साथ समस्त परामर्शी प्रक्रिया के साथ-साथ संयुक्त सुनवाई 2014 के नए मार्गदर्शियों की घोषण से पहले आयोजित किए गए थे।

(ग) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(i) के अनुसार भूमिका बाज़ार मूल्य, कथित मार्गदर्शियों मे प्रदत्त पांच फैक्टरों से लागू होने वाले फैक्टरों पर विचार करते हुए निर्धारित किया जा सकता है और पट्टेदारी किराया, इस तरह निर्धारित भूमि के बाज़ार मूल्य के 6% पर तय किया जाना है । इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित भूमि पट्टेदारी किराये पर 2% की वार्षिक वृद्धि लगायी जानी है।

(घ) जनवरी 2014 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों का पैरा 18 (ए) भूमि आबंटन समिति द्वारा 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त पांच फैक्टरों पर आधारित भूमि के बाज़ार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यविधि को बरकरार रखता है किंतु पट्टेदारी किराये के निर्धारण के लिए भूमि के उच्चतम मूल्यांकन पर विचार करने की सिफारिश करता है। यदि भूमि आबंटन समिति भूमि के उच्चतम मूल्य का चयन नही करती है तो इसे इसके कारण लिखित में दर्ज करने होंगे । 2014 के संशोधित मार्गदर्शी पट्टेदारी किराये निर्धारित करने के लिए वही 6% की प्रतिशतता प्रदान करते हैं और पट्टेदारी किरायों में वार्षिक वृद्धि की दर भी 2% ही प्रदान की गई है । केवल एक अंतर है कि 2014 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त ये प्रतिशतताएं न्यूनतम (निम्नतम) सीमाएं हैं।

(ङ) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अधीन एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव मूल्यांकन के लिए कथित मार्गदर्शियों में गिनाए गए पांच फैक्टरों में से तीन फैक्टरों पर विचार करता है। चौथे फैक्टर पर विचार न करने के लिए एनएमपीटी ने कारण स्पष्ट किये हैं और मार्गदर्शियों में प्रदत्त पांचवा फैक्टर, मार्गदर्शियों में विशिष्ट रूप से न दिए गए किसी अन्य फैक्टर पर विचार करने के लिए पत्तनों के लिए सामान्य/आम लचीलापन है।

पट्टेदारी किराये निर्धारित करने के लिए, एनएमपीटी द्वारा पट्टेदारी किराये के संशोधन के लिए नियुक्त समिति ने, पट्टेदारी किरायों की समीक्षा के लिए गठित समिति द्वारा संस्तुत बाज़ार मूल्य पर 6% की दर से लागू करके भूमि के बाजार मूल्य की सिफारिश की है। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के प्रावधानों का अनुपालन करते समय एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव भी 2014 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त फैक्टरों का अनुगामी पाया गया है।

(च) ऊपर पैराग्राफ 10 (iii) (क), (ख), (ग), (घ) और (ड.) में वर्णित स्थिति की दृष्टि से और साथ ही यह मानते हुए कि 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में पट्टेदारी किराये के निर्धारण हेतु व्यापक सिद्धांत, 2014 के संशोधित भूमि नीति मार्गदर्शियों में भी बरकरार रखे गए हैं, यह विश्लेषण 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों का अनुसरण करते हुए सितंबर 2012 में एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव के आधार पर एनएमपीटी जमीनों के पट्टेदारी किराये तय करने के साथ आगे बढ़ता है, जैसा एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित है।

(iv) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3 (1) (ए) के अनुसार, पट्टेदारी किरायों में संशोधन के लिए इस प्राधिकरण को पत्तन द्वारा सिफारिश किया जाने वाला दरमान, मंडल (बोर्ड) द्वारा निर्णित समिति जिस की अध्यक्षता पत्तन न्यास का अध्यक्ष करेगा, को करनी है।

एनएमपीटी ने अध्यक्ष (एनएमपीटी) की अध्यक्षता के अधीन समिति का गठन किया गया है जिसमें उप-अध्यक्ष, मुख्य अभियंता (सिविल) और अधीक्षण अभियंता (सिविल-1) इस समिति के अन्य सदस्य होंगे। यह समिति पत्तन न्यास जमीनों के लिए संशोधित पट्टेदार किराये की समीक्षा और उसकी सिफारिश करेगी।

अध्यक्ष, एनएमपीटी की अध्यक्षता के अधीन पत्तन द्वारा गठित समिति ने मूल्य निर्धारक द्वारा प्रस्तुत भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार किया है और उसने 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के प्रावधानों के अनुसार दरों की सिफारिश की है। इस प्रकार, एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव जिसके साथ सरकार मान्य मूल्य निर्धारक की मूल्यांकन रिपोर्ट और संशोधित दरों की सिफारिश करने वाली, पत्तन द्वारा गठित समिति की रिपोर्ट जिसे एनएमपीटी मंडल का अनुमोदन भी प्राप्त है, की एक-एक प्रति भी संलग्न है, 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुपालन में पाया गया है तथा इसलिए, इस प्रकरण पर कार्रवाई करने के लिए उस पर विश्वास किया जाता है।

(v) (क) भूमि नीति मार्गदर्शी, स्पष्ट रूप से, पत्तन जमीनों का बाज़ार मूल्य और पट्टेदारी किराया निर्धारित करने हेतु अपनाए जाने वाली प्रक्रिया और कार्यविधि प्रदान करता है । भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3 (1) (ए) के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण समिति द्वारा (i) राज्य सरकार के रेडी रैक्नर का मूल्य, (ii) 2% वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए पत्तन के पड़ोस/आसपास में जमीनों के पिछले तीन वर्षों में प्रासंगिक वास्तविक बिक्री सौदों की औसत दर, (iii) सदृश सौदे के लिए पत्तन जमीनों का उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य (iv) सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित दर और (v) कोई भी अन्य प्रासंगिक फैक्टर जो पत्तन द्वारा अपनाया/पहचाना जाए, जैसे सभी फैक्टरों अथवा इनमें से किसी एक फैक्टर पर विचार करते हुए किया जाना है।

(ख) समिति ने भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त तीन विशिष्ट विकल्पों, यथा, राज्य सरकार के रेडी रैक्नर की दरें-मार्गदर्शी दरें (जीएलआर), उप-पंजीयक कार्यालय, मंगलौर में दर्ज बिक्री सौदे और सरकार मान्य (अनुमोदित) मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित दर के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया है। दिखाई देता है कि समिति की रिपोर्ट भी पत्तन द्वारा आमंत्रित निविदाओं के आधार पर भूमि के मूल्यांकन को सारणीबद्ध करती है। निविदा-आमंत्रण आधार पर आबंटित भूमि से संबंधित डाटा 1996 से 2007 तक की अवधि से संबंधित है। पिछले पांच वर्षों के दौरान कोई भी निविदा जारी नहीं की गई थी और इसलिए, भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए पत्तन द्वारा इस विकल्प पर विचार नहीं किया गया है। इस स्थिति पर विश्वास किया गया है। एनएमपीटी ने भूमि का मूल्यांकन, भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त पांचवे विकल्प के संदर्भ से भी नहीं किया है जो विचार करने हेतु एक सामान्य फैक्टर है—यदि कोई अन्य प्रासंगिक फैक्टर, प्रासंगिक लगे तो। इस प्रकार, एनएमपीटी ने अन्य तीन विकल्पों, यथा, राज्य सरकार की रेडी रैक्नर दरें, वास्तविक प्रासंगिक बिक्री सौदे और एक अनुमोदित मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित दर के आधार भूमि के बाजार मूल्य पर पर विचार किया है।

भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 में प्रदत्त फैक्टरों में से एक है, पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक सौदों की औसत दर और उस पर 2% वार्षिक वृद्धि, के विकल्प पर विचार करना। एनएमपीटी का प्रस्ताव कहता है कि इस विकल्प के अंतर्गत भूमि का मूल्य वर्ष 2011-12 के संदर्भ से/में बिक्री सौदों के आधार पर निर्धारित किया गया है। इसलिए एनएमपीटी से, भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 में अनुबंधित कथित धारा से अलग जाने के कारणों को स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था। शुरू में एनएमपीटी ने बताया कि यह पिछली/गत अवधि 2002-2007 के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर के अनुसार है। इस संबंध में यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि पिछले प्रशुल्क आदेश के पैरा 9.1 में इस प्राधिकरण ने

एनएमपीटी से, उनके द्वारा बताए गए उच्चतम बिक्री मूल्य के बजाय तीन वर्षों के लिए औसत बिक्री सौदा ढूंढने का अनुरोध किया था । 2007 से 2012 तक की अवधि के लिए जून 2010 के पिछले आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किराया, एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट द्वारा प्रदत्त भूमि के मूल्य पर आधारित है। इसलिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत यह बिंदु कि इस प्राधिकरण ने पिछले आदेश में उच्चतम बिक्री सौदे के आधार पर इसके नजरिये का अनुमोदन किया था, तथ्यात्मक स्थिति को प्रतिबिम्बित नहीं करता, अतः अस्वीकार किया जाता है।

बाद में, इस नजरिये के अंतर्गत भूमि का मूल्य निर्धारण करते समय, मार्गदर्शियों से अलग जाने पर प्रतिक्रिया हेतु एनएमपीटी से इसके वर्तमान प्रस्ताव पर बात की गई तो पत्तन ने स्पष्ट किया कि मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट में प्रस्तुत उप-पंजीयक का कार्यालय, मंगलौर में दर्ज बिक्री सौदे 2009-10, 2010-11 और 2012-13 से अवधि/ (के वर्षों) के लिये हैं। इन वर्षों के लिए डाटा के आधार पर, प्रासंगिक सौदों पर आधार वर्ष 2011-12 के लिए भूमि मूल्यों के निर्धारण के लिए विचार किया गया था क्योंकि संशोधन 2012-2017 की अवधि के लिए अपेक्षित बाकी है। यहां यह बताना प्रासंगिक है कि भूमि नीति मार्गदर्शी अपेक्षा करते हैं कि पिछले 3 वर्षों में पत्तन के आसपास/पड़ोस में वास्तविक प्रासंगिक सौदों के औसत के आधार पर भूमि मूल्य पर विचार किया जाए (और) इसमें 2% वार्षिक वृद्धि भी विधिवत की जाए। यह प्राधिकरण केवल वर्ष 2011-12 के बिक्री सौदों पर विचार करने में एनएमपीटी द्वारा अपनाए गए नजरिये से सहमत नहीं है जबकि मार्गदर्शी अपेक्षा करते हैं कि पिछले तीन वर्षों में पत्तन के पड़ोस में औसत बिक्री सौदे पर, उसमें 2% वार्षिक वृद्धि विधिवत करते हुए विचार किया जाए । एनएमपीटी द्वारा प्रदत्त किसी विस्तृत गणना के अभाव में अथवा मूल्यांकन रिपोर्ट में (किसी ऐसी ही गणना के अभाव में) कि प्रत्येक लोकेशन में विभिन्न क्षेत्रों के लिए भूमि के मूल्यांकन से, इस विकल्प के तहत भूमि मूल्यांकन फाइनली कैसे निर्धारित किया गया है, इस संबंध में कोई शुद्धि कर पाना संभव नहीं है। फिर भी, फाइनल किराये का निर्धारण इस विकल्प के अंतर्गत आकलित भूमि मूल्य पर तो आधारित नहीं है।

दि कुद्रेमुख आयरन ओर कंपनी लिमि. (केआईओसीएल) ने सुझाव दिया है कि बैकम्पैडी और पनंबुर गांव में केआईएडीबी से संबंधित भूमि का बाज़ार मूल्य जो औसतन केवल रु.20.00 लाख प्रति एकड़ है और नवीनतम/ताजातरीन संशोधित दर केवल रु.30.00 लाख प्रति एकड़ पर विचार किया जाना चाहिए, उसे गिना जाना चाहिए।

एनएमपीटी ने केआईओसीएल द्वारा की गई इस प्रस्तुति को दृढ़तापूर्वक अस्वीकार कर दिया है। एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि केआईएडीबी द्वारा भूमि को पट्टेदारी पर देने का प्रयोजन मंगलौर में उद्योग जगत को प्रोत्साहित करना है और वह पत्तन सेवाओं के लिए जहां पत्तन और सुविधा से योजकता (संबंध) पट्टेदारों द्वारा उपयोग किये गए हैं। एनएमपीटी द्वारा प्रदत्त स्थिति पर विश्वास किया जाता है।

(ग) भूमि का मूल्यांकन छः लोकेशनों, यथा, पॅनम्बुर गांव, राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 66 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड और वाणिज्यिक यार्ड, तन्नीर बावी, कुडुपु और बोन्डेल के लिए किया जा चुका है। इससे आगे, प्रत्येक लोकेशन के लिए भूमि मूल्य का निर्धारण तीन क्षेत्रों, यथा, मुख्य सड़क से लगती हुई भूमि, क्रॉसरोड से सटी हुई भूमि और भीतरी क्षेत्रों के लिए आकलित किया जाता है राज्य सरकार के रेडी रैक्नर, उप-पंजीयक का कार्यालय, मंगलौर में दर्ज वास्तविक प्रासंगिक बिक्री सौदों और अनुमोदित मूल्य निर्धारक द्वारा मूल्यांकन से प्राप्त मार्गदर्शी दरों (जीएलआर) पर आधारित ऊपर वर्णित 6 लोकेशनों के लिए समिति द्वारा विचार किए गए भूमि मूल्यांकन की तुलनात्मक स्थिति नीचे सारणीबद्ध है:—

(रु. लाख प्रति एकड़ में)

क्र. सं.	क्षेत्र	विकल्प -1 राज्य सरकार का रेडी रैक्नर (जीएलआर)			विकल्प -2 उप-पंजीयक का कार्यालय मंगलौर में दर्ज बसली बिक्री सौदे			विकल्प -3 अनुमोदित भूमि मूल्य निर्धारक		
		विकसित भूमि (प्रति एकड़)			विकसित भूमि (प्रति एकड़)			विकसित भूमि (प्रति एकड़)		
		मुख्य सड़क से सटा	क्रास रोड से सटा	भीतरी क्षेत्र	मुख्य सड़क से सटा	क्रास रोड से सटा	भीतरी क्षेत्र	मुख्य सड़क से सटा	क्रास रोड से सटा	भीतरी क्षेत्र
1	पानमबुर गांव	**180.00**	150.00	120.00	131.00	91.70	65.50	155.50	120.85	92.75
2	मार्शलिंग यार्ड	150.00	120.00	90.00	**167.00**	116.90	83.50	158.50	118.45	86.75
3	वाणिज्यिक यार्ड रा.रा.मार्ग - 66 के साथ	**210.00**	150.00	90.00	199.00	139.30	99.50	204.50	144.65	94.75
4	तन्नीरबावी	**150.00**	90.00	75.00	143.00	100.10	71.50	146.50	95.05	73.25
5	कुडुपु	70.00	60.00	60.00	**110.00**	77.00	55.00	90.00	68.50	57.50
6	बोन्डेल	90.00	75.00	60.00	**100.00**	70.00	50.00	95.00	72.50	55.00

(vi) (क) ऊपर वर्णित तीन विकल्पों के अंतर्गत किये गए भूमि के मूल्यांकन से, एनएमपीटी ने समिति की सिफारिशों के आधार पर अनुमोदित मूल्य निर्धारक द्वारा प्रदत्त भूमि के मूल्यांकन पर विचार किया है। इस विकल्प के तहत तीन क्षेत्रों, यथा, मुख्य सड़क से सटा क्रॉस रोड से सटा और भीतरी क्षेत्र के लिए भूमि का मूल्यांकन, तीन क्षेत्रों, यथा, पत्तन से सटे क्षेत्र में भूमि के उच्चतम मूल्य को पट्टेदारी किराये निर्धारित करने के लिए बाजार मूल्य माना गया है। यह समिति की सिफारिशों पर आधारित है।

कनाडा चैम्बर ऑफ कॉमर्स (सीसीसी) तथा अन्य जैसे कुछ पट्टेदारों ने कहा है कि तीन क्षेत्रों यथा भूमि के अधिकतम मूल्य के रूप में क्रॉस रोड से सटे क्षेत्र के मूल्य अथवा भीतरी क्षेत्र के मूल्य की बजाय मुख्य सड़क से सटे हुए क्षेत्र के मूल्य पर विचार करना भूमि मूल्यांकन के विरुद्ध है। उन्होंने उच्चतम/अधिकतम के बजाय तीनों क्षेत्रों के औसत भूमि मूल्य पर विचार करने का सुझाव दिया है। एनएमपीटी ने यह कहते हुए उपयोक्ताओं की दलील का विरोध किया है कि भूमि के बाज़ार मूल्य का निर्धारण, भूमि के बाज़ार मूल्य निर्धारण करने के लिए पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 के अनुसार फैक्टरों के आधार पर सुनिश्चित की गई है। इस प्रयोजन के लिए नियुक्त स्वतंत्र मूल्य निर्धारक ने बाज़ार मूल्य, आसपास की भूमि के सौदों, जमीनों के उपयोग और उनकी उपयोगिता आदि सभी पक्षों पर विचार करने के बाद भूमि का मूल्य निर्धारित किया है जिसकी जांच परख, पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त समिति द्वारा की गई है। यहां यह बताना प्रासंगिक होगा कि उपयोक्तों ने इस बात का कोई वैध कारण नहीं दिया है कि मुख्य सड़क से सटे क्षेत्र के भूमि मूल्य के आधार पर अन्य दो क्षेत्रों (क्रासरोड से सटे और भीतरी क्षेत्रों) के लिए भूमि के मूल्य पर किया जाना किस प्रकार, यह सुझाव देने के सिवाय कि यह औसत पर आधारित होना चाहिए न कि उच्चतम पर, भूमि मूल्यांकन के खिलाफ है। असल में, इस प्राधिकरण ने अन्य महापत्तनों के पट्टेदारी किरायों के संशोधन में, जैसाकि बात के पैराग्राफ में समझाया गया है, विचार व्यक्त किया है कि पट्टेदारी किराया, पत्तन द्वारा उसको अंगीकार करते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए जो पत्तन के लिए सबसे ज्यादा लाभकारी हो।

इसलिए, प्रत्येक लोकेशन के अँतर्गत तीनों क्षेत्रों में से मुख्य सड़क से सटे भूमि के मूल्य के रूप में उच्चतम भूमि मूल्य को लेने की, समिति की सिफारिश के आधार पर एनएमपीटी द्वारा अपनाया गया नजरिया, अन्य मामलों में इस प्राधिकरण द्वारा लिए गए निर्णय के अनुरूप पाया गया है ।

(ख) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों का कहना है कि भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण भूमि नीति मार्गदर्शियों में सूचीबद्ध फैक्टरों में से लागू होने वाले फैक्टरों पर विचार करते हुए निर्धारित किया जा सकता है, जैसाकि पिछले पैराग्राफों में पहले ही स्पष्ट किया गया है । कोच्चिं पत्तन न्यास (सीओपीटी) और विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) के पट्टेदारी किराया प्रस्तावों को क्रमशः दिनांक 4 मई 2010 और दिनांक 29 नवम्बर 2010 के आदेशों के माध्यम से अनुमोदन प्रदान करते हुए इस प्राधिकरण ने आग्रह किया था कि एक पत्तन न्यास के लिए यह उचित होगा कि वह भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के अंतर्गत बाजार मूल्य का आकलन करें और उनमें से इस एक के आधार पर पट्टेदारी किराया का निर्धारण करे जो उसके लिए सर्वाधिक लाभकारी हो । यहाँ तक कि कोलकात्ता पत्तन न्यास (केओपीटी) के मामले में भी, पट्टेदारी किराये के संशोधन के लिए आदेश सं. टीएएमपी/40/2011-केओपीटी दिनांक 14 फरवरी 2012 पर कार्रवाई करने से पहले इस प्राधिकरण ने पत्तन से आग्रह किया था कि वह अपनी समस्त संपदाओं के बाजार मूल्य का भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त सभी विकल्पों के तहत पुनर्मूल्यांकन करे और उनमें से जो उसके लिए सर्वाधिक लाभकारी हो, उसके आधार पर पट्टेदारी किराए तय करे ।

उपरोक्त से यह दिखाई देता है कि पनंबुर गांव, वाणिज्यिक यार्ड और तन्नीर बावी क्षेत्रों के लिए पहले विकल्प अर्थात राज्य सरकार के रेडी रैक्नर के तहत भूमि का बाजार मूल्य अधिकतम है । जबकि मार्शलिंग यार्ड, कुडुपु और बोन्डेल क्षेत्रों के लिए, वास्तविक बिक्री सौदों की दर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य सर्वाधिक पाया गया है ।

तथापि, एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव, एन्एमपीटी द्वारा नियुक्त सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टेदारी किरायों का संशोधन मांगता है । यहाँ यह कहना प्रासंगिक होगा कि सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा सुनिश्चित प्रत्येक लोकेशन के लिए भूमि का बाजार मूल्य उच्चतम नहीं है बल्कि अन्य दो मूल्यांकनों का औसत मालूम पड़ती है । चूंकि पट्टेदारी किरायों के संशोधन के लिए एनएमपीटी द्वारा दाखिल प्रस्ताव उस मूल्यांकन पर आधारित नहीं है जो पत्तन के लिए सर्वाधिक लाभकारी होगा अर्थात तीनों विकल्पों के बाजार मूल्यों में से उच्चतम पर आधारित नहीं है, ऊपर संदर्भित अन्य मामलों में इस प्राधिकरण द्वारा लिए गए निर्णय के अनुरूप, दिनांक 23 मार्च 2013 के हमारे पत्र के जरिये एनएमपीटी को सलाह दी गई थी कि वह अन्य महापत्तन न्यासों (के सदृश्य मामलों) में इस प्राधिकरण द्वारा लिए गए निर्णय के अनुरूप अपने प्रस्ताव का पुनरीक्षण एवं समीक्षा करें। चूंकि एनएमपीटी का प्रत्युत्तर, उठाए गए बिंदुवार प्रश्न का उत्तर नहीं देता एनएमपीटी को दिनांक 10 अप्रैल 2014 के हमारे पत्र के माध्यम से पुनः सलाह दी गई कि वह सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित मूल्यांकन पर, जिसे उच्चतम नहीं पाया गया है, विचार करने की बजाय भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर अपने प्रस्ताव को संशोधित करने का विचार करे । एनएमपीटी ने इस विषय में 15 अक्तूबर 2012 को इसके मंडल द्वारा अपनी बैठक में लिए गए निर्णय की ओर इस प्राधिकरण का ध्यान आकर्षित किया है । पट्टेदारी किराये में प्रस्तावित संशोधन पर न्यासियों की चिंता और सरोकार से अवगत करा देने के न्यासी मंडल द्वारा किए गए खास अनुरोध की नजर से एनएमपीटी ने 15 अक्तूबर 2012 को हुई न्यासी मंडल की बैठक के कार्यवृत्त की एक प्रति संलग्न की है इस बैठक के कार्यवृत्त दर्शाते हैं कि, समिति की सिफारिशों के आधार पर पट्टेदारी किराये के संशोधन के लिए एनएमपीटी के प्रस्ताव को अग्रेषित करने हेतु अनुमोदन प्रदान करते समय न्यासी मंडल ने पट्टेदारी किरायों में वृद्धि के कारण एनएमपीटी स्थित कारोबारी विकास के बारे में न्यासियों की आशंका और उनके सरोकार को दर्ज किया है । इसी को देखते हुए, न्यासियों ने विचार व्यक्त किया है कि पट्टेदारी किरायों में संशोधन भी वर्ष 2015 से प्रभावी किया जाना चाहिए और तब तक वही दरें जारी रहने देनी चाहिएं ।

एनएमपीटी ने यह भी स्पष्ट रूप से कहा है कि वर्तमान प्रस्ताव में इसके द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किरायों में संशोधन के लिए भी, मंडल ने पत्तन के कारोबारी विकास पर अपनी आशंका व्यक्त की है। एनएमपीटी ने आशंका व्यक्त की है कि यदि पट्टेदारी किरायों को और अधिक संशोधित किया गया तो इसका पत्तन के कारोबार पर नकारात्मक प्रभाव होगा । एनएमपीटी द्वारा की गई उपरोक्त प्रस्तुतियों की दृष्टि से और विशेषकर पट्टेदारी किराया तय करने के लिए प्रत्येक लोकेशन के लिए भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित स्तर से पट्टेदारी किरायों में चढ़ता हुआ/बदलता हुआ संशोधन करवाएगा जो कथित रूप से पत्तन के कारोबारी विकास पर विपरीत प्रभाव डालेगा, यह प्राधिकरण केवल इस विशेष मामले में, एनएमपीटी के विवेक – निर्णय पर पूरी तरह विश्वास करते हुए, अनुमोदित (सरकार मान्य) मूल्य निर्धारक द्वारा प्रदत्त भूमि के मूल्य के आधार पर पट्टेदारी किराये के संशोधन हेतु इसके प्रस्ताव को स्वीकार करता है।

(ग) संयोगवश, भूमि नीति मार्गदर्शी 2014 जबकि ये पट्टेदारी किरायों के निर्धारण के लिए भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य को गिनने/पर विचार करने की सिफारिश करके हैं, ये भूमि आबंटन समिति को एक विकल्प देते हैं कि वह उच्चतम से इतर/के अलावा कुछ और चुनले और उसका/ के कारण लिखित में दर्ज कर दे । तात्कालिक मामले में, भूमि नीति मार्गदर्शी, 2010 के अंतर्गत, एनएमपीटी द्वारा, पट्टेदारी किरायों के संशोधन हेतु नियुक्त समिति ने, सरकार मान्य मूल्य निर्धारक द्वारा प्रदत्त भूमि के मूल्यांकन पर जो अधिकतम नहीं है, आधारित पट्टेदारी किरायों की सिफारिश की है। एनएमपीटी ने अपने सरोकार या चिंता के साथ-साथ एनएमपीटी के मंडल के न्यासियों की आशंका व्यक्त की है कि यदि भूमि के उच्चतम मूल्य पर विचार किया गया तो यह पत्तन के कारोबार पर बहुत बुरा प्रभाव डालेगा।

(घ) इस प्रकार, तात्कालिक मामले में पत्तन द्वारा व्यक्त आशंका और एनएमपीटी के मंडल के कुछ न्यासियों द्वारा व्यक्त करोकार की दृष्टि से यह प्राधिकरण अन्य पत्तनों में स्थित पट्टेदारी किरायों को पत्तन के लिए सर्वाधिक लाभकारी मूल्यांकन के आधार पर संशोधित करते समय अपनाए गए सामान्य नजरिये से अलग जाने को प्रवृत्त है। एनएमपीटी द्वारा वर्णित स्थिति के मद्देनज़र, यह प्राधिकरण, केवल एक बारगी उपाय के रूप में, अनुमोदित (सरकार मान्य) मूल्य निर्धारक द्वारा प्रदत्त भूमि के मूल्यांकन जो नियुक्त समिति की भी सिफारिश है पर आधारित पट्टेदारी किराये में संशोधन हेतु पत्तन के प्रस्ताव को स्वीकार करता है। अत्यधिक सावधानी बरतते हुए यह उल्लेख किया जाता है कि इस विचलन को, भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 के अधीन प्रसंस्कारित पट्टेदारी किराए के संशोधन के संदर्भ से किसी अन्य महापत्तन न्यास द्वारा उद्घृत नहीं किया जाना चारिए। उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर, प्रत्येक लोकेशन के लिए भूमि मूल्य, एनएमपीटी द्वारा सिफारिश किये गए स्तर पर ही विचार किया जाता है।

(vii) (क) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1) के अनुसार वार्षिक पट्टेदारी किराया भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर निर्धारित किया जाना है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराया भूमि नीति मार्गदर्शियों में अनुबंधित के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य पर 6% लागू करके निर्धारित किया गया है। चूंकि भूमि मूल्यांकन प्रति एकड़ आधार पर किया गया है, 100 वर्ग मीटर प्रति माह पर प्रस्तावित पट्टेदारी किराया 1 एकड़ 4046.9 वर्ग मीटर का लागू परिवर्तन फैक्टर लागू करके सुनिश्चित किया गया है। उदाहरण के लिए रू. 155.50 लाख प्रति एकड़ पर पँनम्बुर स्थित भूमि के मूल्य के लिए पट्टेदारी किराया रू. 1921.22 प्रति 100 वर्ग मीटर / मासिक, 6% रिटर्न (प्रति लाभ) लागू करके निर्धारित किया गया है । अर्थात 155.50 x 100,000 x 6% /12/ 4046.90 x 100 = रू. 1921.22 प्रति 100 वर्ग मीटर / माह । तदनुसार, एनएमपीटी द्वारा विभिन्न लोकेशनों के लिए निर्धारित भूमि के पट्टेदारी किराये निम्नानुसार हैं—

रू. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह

लोकेशन	पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराया 20.02.2013 से प्रभावी करने के लिए (भूमि के खुले क्षेत्र के लिए)
पँनंबुर गांव	1921.22
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड	1958.29
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ वाणिज्यिक यार्ड	2526.63
तन्नीर बावी	1810.03
कुडुपु	1111.96
बोन्डेल	1173.74

(ख) ऊपर निर्धारित पट्टेदारी किराया खुले क्षेत्र के लिए प्रस्तावित है । एनएमपीटी ने पक्के फर्श वाले क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र के लिए भी पट्टेदारी किराया प्रस्तावित किया जिस पर आगामी पैराग्राफ में विचार विमर्श किया गया है । इस बीच, दिनांक 16 जून 2010 के पिछले संशोधन आदेश में खुले क्षेत्र के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किराया लागू 2% वार्षिक वृद्धि पर 19 फरवरी 2012 को विधिवत बढ़ाया हुआ पट्टेदारी किराया, और भूमि के खुले क्षेत्र के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराए की तुलनात्मक स्थिति नीचे सारणीबद्ध है –

लोकेशन	**पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित पट्टेदारी किराया (20.02.2012 से प्रभावी**	**19.02.2012 को विधिवत बढ़ाया गया पट्टेदारी किराया**	**भूमि मूल्य पर 6%रिटर्न लागू करके 20.02.2007 को एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराया**	**19.02.2007 को विधिवत बढ़े हुए पट्टेदारी किराये के संदर्भ से मांगी गई प्रतिशत वृद्धि या कमी**
पँनंबुर गांव	**1393.78**	**1508.67**	**1921.22**	**27.35**
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड	**1430.60**	**1548.53**	**1958.29**	**26.46%**
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ वाणिज्यिक यार्ड	**1653.61**	**1789.92**	**2526.63**	**41.16%**
तन्नीर बावी	**911.81**	**986.97**	**1810.03**	**83.39%**
कुडुपु	**1136.92**	**1230.64**	**1111.96**	**-9.64%**
बोन्डेल	**822.98**	**890.82**	**1173.74**	**31.76%**

(ग) ऊपर प्रदत्त सारणी 19 फरवरी 2012 को लागू विधिवत बढ़ाए गए पट्टेदारी किराए के संदर्भ से पँनम्बुरगांव राष्ट्रीय राज मार्ग-17 के साथ मार्शलिंग यार्ड, राष्ट्रीय राजमार्ग -17 के साथ वाणिज्यिक यार्ड, तन्नीर बावी, और बोन्डेल के लिए क्रमशः 27.35%, 26.4%, 41.16%, 83.39% और 31.76% की वृद्धि पर खुले क्षेत्र केलिए पट्टेदारी किराये में संशोधन दर्शाती है । एमआरपीएल, आईओसीएल आदि जैसे, कुछ उपोयक्ताओं ने तन्नीर बावी के पट्टेदारी किराये में लगभग 80% की एकाएक सीधी वृद्धि पर आपत्ति व्यक्त की है जो अन्य लोकेशनों के लिए मांगी गई पट्टेदारी किरायों में 26.46 से 41.16% तक की वृद्धि की तुलना में उच्चतर है। एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि पिछले कुछ वर्षों से तन्नीर बावी में हो रहे औद्योगिक विकासों के कारण इस क्षेत्र में भूमि मूल्य में उल्लेखनीय वृद्धि हो गई है । पिछले 2 वर्षों में इस क्षेत्र में अनेक सौदे हो चुके हैं और ये सौदे इंगित करते हैं कि तन्नीर बावी में भूमि मूल्य 2 से 3 गुना ऊपर जा चुका है (बढ़ चुका है)। मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा जा सकता है कि सभी तीनों विकल्पों, यथा राज्य सरकार के रेडी रैक्नर, बिक्री सौदों और अनुमोदित मूल्य निर्धारक के अधीन तन्नीर बावी के लिए भूमि का मूल्य एक दूसरे के बहुत नजदीक हैं अर्थात क्रमशः रू. 150 लाख प्रति एकड़, रू. 143

लाख प्रति एकड़ और रू. 146.50 लाख प्रति एकड़ । चूंकि, सभी तीनों विकल्पों के अधीन तन्नीर बावी के भूमि मूल्य में अधिक अंतर / उतार – चढ़ाव नहीं है और इस क्षेत्र में मूल्यांकन में वृद्धि के लिए एनएमपीटी द्वारा वर्णित स्थिति की दृष्टि से, यह प्राधिकरण इस मामले में पत्तन द्वारा की गई प्रस्तुति पर विश्वास करता है और पत्तन द्वारा तन्नीर बावी के लिए प्रस्तावित स्तर पर पट्टेदारी किराये जो भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार भूमि-मूल्यपर 6% का रिटर्न लागू करके निर्धारित किये गए हैं, अनुमोदित करता है ।

(घ) कुडुपु भूमि के लिए पट्टेदारी किरायों के संबंध में देखा गया है कि प्रस्तावित पट्टेदारी पर 20 फरवरी 2012 को लागू पट्टेदारी किराये में 9.64% का गिरावटी संशोधन है ।

केवल इस लोकेशन के लिए पट्टेदारी किराये में कमी (गिरावट) के लिए एनएमपीटी से पूछे गए एक विशिष्ट प्रश्न के उत्तर में एनएमपीटी ने स्पष्ट किया था कि कुडुपु एनएमपीटी संपदा से 07 किलोमीटर दूर स्थित है और पत्तन के ब्रेक वाटर्स के निर्माण हेतु पत्थर निकालने के लिए प्रयुक्त होता है । इस लोकेशन में भूमि का उपयोग कथित रूप से केवल पत्तन के प्रचालनीय प्रयोजनों के लिए होता है । इस क्षेत्र के आसपास, अधिक विकास की सूचना नहीं है । एनएमपीटी ने भी सूचित किया है कि मार्गदर्शी दर और कुडुपु पत्थर खदान क्षेत्र के आस पड़ोस के संदर्भ में प्राप्त अभिलेखित सौदों में विचाराधीन अवधि के लिए कुडुपु हेतु भूमि के उच्चतर मूल्य के अवसर / घटनाएँ दर्ज नहीं करते । यह भी मान्य करना होगा कि इस भूमि के बाजार मूल्य की भी समिति द्वारा सिफारिश की गई है । इसलिए, यह प्राधिकरण भूमि के बाजार मूल्य पर 6% रिटर्न लागू करके जैसा एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित है, कुडुपु के साथ-साथ खुले क्षेत्र हेतु पट्टेदारी किराये को अनुमोदित करता है । अन्य चार लोकेशनों के लिए खुले क्षेत्र का पट्टेदारी किराया जो 2010 भूमि नीति मार्गदर्शी के अनुसार 6% रिटर्न लागू करके निर्धारित किया गया है, भी अनुमोदित किया जाता है ।

(viii) (क) दिनांक 16 जून 2010 के पिछले आदेश में एनएमपीटी के लिए अनुमोदित वर्तमान पट्टेदारी किराया छः लोकेशनों में से प्रत्येक के लिए खुले क्षेत्र, पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र हेतु पट्टेदारी किराया प्रदान करता है। एनएमपीटी ने वर्तमान प्रस्ताव में भी, खुले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराये में संशोधन मांगा है ।

(ख) पक्का फर्श क्षेत्र के लिए एनएमपीटी द्वारा निर्धारित पट्टेदारी किराया खुले क्षेत्र के लिए प्रस्तावित संशोधित पट्टेदारी किराये और पिछले आदेश में पक्का फर्श क्षेत्र के लिए ढांचा हेतु अनुमोदित दर के जोड़ और उस पर 30.2% की वृद्धि है। 30.2% की वृद्धि फैक्टर कथित रूप से 2007 से 2012 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए सीमेंट, स्टील, प्लेट्स, एचएसडी के थोक मूल्य सूचकांकों (डब्ल्यूपीआई) में उतार-चढ़ाव के आधार पर एनएमपीटी द्वारा निर्धारित किया गया है । यही नजरिया छः लोकेशनों में से प्रत्येक के लिए ढके हुए क्षेत्र हेतु संशोधित पट्टेदारी किराया निर्धारित करने हेतु अपनाया गया है ।

यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 सुपर स्ट्रक्चरों के मूल्यांकन के लिए अथवा निर्माण हेतु पट्टेदारी किराये कोई फैक्टर अथवा विधि का उल्लेख नहीं करते । इसी समय यह भी स्वीकार किया जाना है कि पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित एनएमपीटी के पट्टेदारी किराए की प्रचलित अनुसूची, खुले क्षेत्र के लिए प्रदत्त पटेटादारी किराये की तुलना में पक्का फर्श क्षेत्र और ढके क्षेत्र के लिए अलग उच्चतर दर प्रदान करती है । इस प्रकार, यदि भूमि के लिए किराये इसके अपडेटेड मार्केट बाजार मूल्य के आधार पर संशोधित किए जाते हैं और निर्माणों के लिए किराए जो पहले से उनकी किराया अनुसूची में मौजूद है, अनछुए छोड़ दिए जाते हैं तो इससे एक विषम स्थिति उभर सकती है। इस विषम स्थिति में एक पट्टेदार को खुले क्षेत्र के लिए भूमि मूल्यों को अद्यतन करने की मद में बढ़े हुए किरायों का भुगतान करेगा जबकि निर्माण का पट्टेदार जो पक्का फर्श /ढके क्षेत्र पर 'वैल्यू एडेड' सेवाओं का मजा लेता है, उसे अपने निर्माणों / ढांचों के अवयव पर अपने किरायों में किसी वृद्धि का भुगतान नहीं करना पड़ेगा । कोलकत्ता पत्तन न्यास के मामले में, इस प्राधिकरण के गठन से पहले 1996 में भारत सरकार द्वारा कोलकाता डॉक सिस्टम (केडीएस) के लिए अनुमोदित किराया अनुसूची ने पहले ही से निर्माणों के लिए दरें प्रदान की थीं। इसलिए, केओपीटी ने, जमीनों के लिए पट्टेदारी किराये में

संशोधन के लिए अपने प्रस्ताव में, जमीन के लिए दरों में संशोधन के साथ निर्माणों / ढांचों के लिए संशोधित दरों का अनुमोदन मांगा है । इस प्राधिकरण ने ऐसे ही कारणों से आदेश सं. टीएएमपी / 40 /2011- केओपीटी, दिनांक 14 फरवरी 2012 में केओपीटी की जमीनों के संशोधित पटटेदारी किराये अनुमोदित करते समय निर्माणों के लिए भी किराये संशोधित किए थे । केओपीटी मामले में पत्तन ने केडीएस स्थित निर्माणों के लिए हासिल मूल्य (घटाया हुआ मूल्य) भी प्रस्तुत किया है । कथित आदेश में इस प्राधिकरण ने निर्माणों पर उस समय वर्ष 2010 के प्रचलित किरायों में अधिकतम 30% की सीमा तक वृद्धि करते हुए संशोधित पट्टेदारी किराये अथवा केओपीटी द्वारा प्रस्तावित दर, इनमें से जो भी कम हो, अनुमोदित किए थे ।

तात्कालिक मामले में, एनएमपीटी ने, 2007 से 2012 तक की अवधि में निर्माण संबंधी सामग्री के थोक मूल्य सूचकांक के आधार पर निर्माण दर में 30.2% लागू की है । एनएमपीटी ने अभी तक बिंदुवार स्पष्ट नहीं किया है कि किस प्रकार उनके द्वारा विचार की गई निर्माण संबंधी सामग्री के थो.मू.सू. में वृद्धि दरों के संशोधन के लिए प्रासंगिक है । एनएमपीटी के मामले में, चूंकि पत्तन द्वारा प्रदत्त पक्का फर्श क्षेत्र और ढका हुआ क्षेत्र वहां पहले से मौजूद निर्माण हैं, 30.2% की थो.मू.सू. वृद्धि का कथित रूप से निर्माण सामग्री के संबंध में, लगाया जाना, प्रासंगिक नहीं पाया गया है । चूंकि पिछले पांच वर्षों अर्थात वर्ष 2007-2012 में पत्तन संपदा की 6 लोकेशनों के विकास में पत्तन द्वारा व्यय की गई, यदि कोई की गई हो, वास्तविक लागत अधिक प्रासंगिक होंगी, एनएमपीटी से अपने प्रस्ताव की जांच पड़ताल करने और उसकी समीक्षा करने का अनुरोध किया गया था । एनएमपीटी ने पत्तन द्वारा वहन किए गए वास्तविक पूंजी व्यय के समक्ष 11 वीं पंचवर्षीय योजना के तहत अनुमोदित प्लान स्कीम की एक प्रति अग्रेषित कर दी है । कथित दस्तावेज का अध्ययन करने पर यह दिखाई देता है कि पत्तन ने बर्थ का निर्माण टग्स / उपकरण इत्यादि प्राप्त करना जैसे विभिन्न अन्य पत्तन परियोजनाओं के संबंध में केपिटल एक्सपेंडिचर (कैपेक्स) वहन किया है । पत्तन ने पिछले पाँच वर्षों में इन 6 लोकेशनों के संबंध में पत्तन संपदा के लिए व्यय की गई कोई भी वास्तविक विकास लागत यदि कोई हो, प्रदर्शित नहीं की है ।

पट्टेदारी किरायों के पिछले संशोधन के दौरान इस प्राधिकरण ने स्पष्ट रूप से देखा था कि हालांकि सुपर स्ट्रक्चर की लागत जोड़ने पर वह उस अनुपात में मूल्य वृद्धि न हो पाये, जिस अनुपात में भूमि के मूल्य में वृद्धि होती है । इस निमित्त तार्किक / न्याय संगत वृद्धि पर विचार करना आवश्यक है । पिछले प्रशुल्क आदेश में, पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराए में दो अवयव थे – एक भूमि के लिए पट्टेदारी किराया, दूसरा निर्माण / ढांचे के लिए पट्टेदारी किराया । भूमि के लिए पट्टेदारी किराया खुले क्षेत्र के लिए निर्धारित स्तर पर लिया गया था । निर्माण / ढांचे के लिए 6 लोकेशनों में से प्रत्येक के लिए 1 फरवरी 2007 को निर्माण अवयव के लिए किराये के बारे में खुले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराये में 40% की वृद्धि अनुमत की गई थी । पिछले प्रशुल्क आदेश में अपनायी गई इस कार्यविधि पर किसी भी उपयोक्ता अथवा एनएमपीटी ने कोई विरोधी / उल्टी टिप्पणी नहीं की । निर्माण के लिए पट्टेदारी किराये के संशोधन हेतु किसी स्पष्ट मार्गदर्शी के अभाव में, किंतु उसी समय वर्णन की गई इस स्थिति की दृष्टि से कि एनएमपीटी भूमि स्थित पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र पर निर्माण के लिए पट्टेदारी किराया भी संशोधित करना पड़ सकता है, पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुसरण किया गया नजरिया जिस पर पत्तन अथवा उपयोक्ताओं द्वारा विवाद नहीं उठाया गया है, वर्तमान संशोधन और इन दो क्षेत्रों पर निर्माण के संशोधन के संदर्भ से, लागू किया गया है । इस प्रकार, पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र के लिए भूमि अवयव के लिए पट्टेदारी किराया पिछले निर्धारण के अनुसार एनएमपीटी द्वारा अनुपालन किए गए नजरिये के अनुरूप खुले क्षेत्र के लिए निर्धारित पट्टेदारी किराये के स्तर पर लिया गया है । पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र में निर्माण अवयव के लिए भूमि अवयव के लिए पट्टेदारी किराया पिछले निर्धारण के अनुसार एनएमपीटी द्वारा अनुपालन किए गए नजरिये के अनुरूप खुले क्षेत्र के लिए निर्धारित संशोधित पट्टेदारी किराये के स्तर पर लिया गया है । पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र में निर्माण अवयव के

लिए 19 फरवरी 2012 को विधिवत बढ़ाए गए निर्माण अवयव से अधिक, तद्नुरूप लोकेशन के खुले क्षेत्र के पट्टेदारी किराए में बढ़ोत्तरी के 40% पर विचार किया गया है । देखा गया है कि एनएमपीटी ने 19 फरवरी 2012 को निर्माण के लिए दर तक लाने के लिए 2% वार्षिक द्वारा विधिवत बढ़ाए बिना निर्माण दर में 30.2% की वृद्धि लागू की है जैसी कि पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित किया गया है । एनएमपीटी द्वारा अपनाया गया नजरिया सही नहीं पाया गया है क्योंकि पक्के फर्श और ढके क्षेत्र के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित दर पर 2% वृद्धि निर्माण अवयव पर भी लागू है । पिछले प्रशुल्क आदेश में भी निर्माण अवयव को 19 फरवरी 2007 को विधिवत बढ़ाया गया था और तब खुले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराये में प्रतिशत वृद्धि का 40% लगाया गया था। एक उदाहरण द्वारा समझने के लिए पनंबुर गांव में खुले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराये में निर्धारित वृद्धि पीछे पैरा 10(vii)(ख) में दी गई सारणी में 27.35% होते हुए सुपर स्ट्रक्चर की वृद्धि 10.94% मानी गई है अर्थात इस लोकेशन के लिए खुले क्षेत्र हेतु पट्टेदारी किरायों में 27.35% वृद्धि् का 40% पक्के फर्श वाले स्टेक याड्र्स और ढके हुए क्षेत्रों के लिए किराए तय करते समय, सभी चार लोकेशनों यथा रा.रा.राजमार्ग सं. 66 (या 17) के साथ मार्शलिंग यार्ड, वाणिज्यिक यार्ड, तन्नीर बावी और बोन्डेल में पक्के फर्श वाले स्टेक यार्ड और ढके हुए क्षेत्र के लिए किराये निर्धारित करने के लिए यही नजरिया अपनाया गया है ।

(ग) कुडुपु के विषय में खुले क्षेत्र के लिए प्रस्तावित पट्टेदारी किराया 20 फरवरी 2012 को विधिवत बढ़ाए हुए किराये की तुलना में 9.64% गिरावट दर्शाता है, जैसा कि पहले बताया गया था । इस विश्लेषण में विचार किए गए नजरिये अर्थात खुले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराए में प्रतिशत वृद्धि का 40% लागू करना, जैसा कि अन्य लोकेशनों के लिए किया गया है, यदि कुडुपु के मामले में किया गया तो वह निर्माण अवयव के लिए दर में कमी करने के बराबर होगा । यहाँ यह बताना प्रासंगिक होगा कि यद्यपि कुडुपु के लिए खुले क्षेत्र के संशोधित पट्टेदारी किराये में गिरावट /कमी करना प्रस्तावित है, एनएमपीटी ने कुडुपु क्षेत्र में पक्का फर्श क्षेत्र और ढके क्षेत्र हेतु निर्माण अवयव में 30.2% की वृद्धि प्रस्तावित की है । इसलिए, एनएमपीटी के प्रस्ताव का अनुसरण करते हुए कुडुपु में पक्का फर्श क्षेत्र और खुले क्षेत्र के लिए निर्माण अवयव को बढ़ाने की जरूरत होगी । अन्य पांच लोकेशनों के लिए पट्टेदारी किराए में प्रतिशत वृद्धि का 40% लागू करते हुए निर्माण अवयव के लिए दर में वृद्धि, पँनंबुर गांव, राष्ट्रीय राज मार्ग सं. 66 के साथ साथ मार्शलिंग यार्ड और वाणिज्यिक यार्ड, तन्नीर बावी और बोन्डेल लोकेशनों के लिए (क्रमशः) 10.94%, 10.58%, 16.46% 33.70% और 12.70% परिगणित होती है । उपरोक्त (वृद्धियों) में से निम्नतम प्रतिशत वृद्धि के रूप में 10.58% पर विचार करते हुए कुडुपु लोकेशन के लिए पक्का फर्श क्षेत्र और ढका हुए क्षेत्र के निर्माण दर में 19 फरवरी 2012 को विधिवत बढ़ायी गई निर्माण दर से ऊपर 10% की वृद्ध पर विचार किया गया है ।

तन्नीर बावी के विषय में यह देखा जा सकता है कि इस लोकेशन के लिए खुले क्षेत्र हेतु पट्टेदारी किराए पर 40% की प्रतिशतता वृद्धि लागू करने के परिणामस्वरूप 33.36% वृद्धि हो जाएगी जो एनएमपीटी द्वारा विचार की गई वृद्धि 30.2% से ज्यादा है । जैसा कि पहले बताया गया है कि हमारे विश्लेषण में निर्माण के लिए दर पर प्रतिशतता वृद्धि पिछले प्रशुल्क आदेश के अनुसार 2% वार्षिक की विधिवत लागू वार्षिक वृद्धि दर पर विचार किए बिना पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित निर्माण अवयव पर 30.2% लागू करने की एनएमपीटी के नजरिये की बजाय 19 फरवरी 2012 को विधिवत निर्माण / बढ़ाई गई दर पर लगाई गई है । इस प्रकार, तन्नीर बावी के लिए पक्का फर्श क्षेत्र और खुला क्षेत्र हेतु 19 फरवरी 2012 को निर्माण अवयव के लिए विधिवत बढ़ाए गए दर के ऊपर 33.36% वृद्धि लगाने से निर्माण अवयव के लिए दर पक्का फर्श क्षेत्र के लिए रू. 1517.96 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह और ढके हुए क्षेत्र के लिए रू.

4770.12 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह परिगणित होगी जो एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित स्तर पक्का फर्श क्षेत्र के लिए रू. 1369.08 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह और ढके हुए क्षेत्र के लिए रू. 4302.27 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह से ज्यादा है । चूंकि खुले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराये में प्रतिशतता वृद्धि का 40% लागू करके निर्माण हेतु दर, एनएमपीटी द्वारा तन्नीर बावी लोकेशन के लिए प्रस्तावित स्तर से ज्यादा आती है, यह उचित होगा कि पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र के लिए निर्माण अवयव हेतु पट्टेदारी किराये को एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित स्तर पर सीमित कर दिया जाए ।

(घ) खुला क्षेत्र, पक्का स्टेक याड्र्स और ढका क्षेत्र के लिए सभी 6 लोकेशनों हेतु संशोधित पट्टेदारी किराये की परिगणना संलग्नक –I (क) से I (च) के रूप में संलग्न है । एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराए और खुले क्षेत्र के लिए अनुमोदनार्थ संस्तुत का संक्षिप्त रूप पिछले पैराग्राफ में प्रस्तुत है और इसलिए यहाँ दोहराया नहीं गया है।

(ङ) पक्का फर्श क्षेत्र और ढके हुए क्षेत्र के लिए 19 फरवरी 2012 को विधिवत बढाए हुए पट्टेदारी किराए, एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टेदारी किराए, अनुमोदित पट्टेदारी किराए और 19 फरवरी 2012 को विधिवत बढाए हुए पट्टेदारी किरायों के ऊपर प्रतिशत वृद्धि का संक्षिप्त विवरण नीचे सारणीबद्ध दिया है ।

पक्का फर्श क्षेत्र के लिए **रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**

लोकेशन	19.02.2012 को प्रचलित पट्टेदारी किराया	20.02.2012 से प्रस्तावित पट्टेदारी किराया	19.02.2012 को विधिवत बढ़ाये गए पट्टेदारी किराए के ऊपर मांगी गई % वृद्धि	अनुमोदित पट्टेदारी किराया	19.02.2012 को विधिवत बढ़ाए गए पट्टेदारी किराये के ऊपर % वृद्धि
पँनंबुर गांव	2889.78	3582.42	23.97%	3453.42	19.50%
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड	2948.19	3641.80	23.53%	3506.03	18.92%
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ वाणिज्यिक यार्ड	3301.96	4345.29	31.60%	4287.55	29.85%
तन्नीर बावी	2125.21	3179.11	49.59%	3179.11	49.59%
कुड्डपु	2482.40	2617.58	5.45%	2488.90	0.26%
बोन्डेल	1984.37	2489.06	25.43%	2406.17	21.26%

ढके हुए क्षेत्र के लिए **रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**

लोकेशन	19.02.2012 को प्रचलित पट्टेदारी किराया	20.02.2012 से प्रस्तावित पट्टेदारी किराया	19.02.2012 को विधिवत बढ़ाये गए पट्टेदारी किराए के ऊपर मांगी गई % वृद्धि	अनुमोदित पट्टेदारी किराया	19.02.2012 को विधिवत बढ़ाए गए पट्टेदारी किराये के ऊपर % वृद्धि
पँनंबुर गांव	5848.72	7141.43	22.10%	6736.06	15.17%
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड	5946.89	7248.65	21.89%	6822.00	14.72%
राष्ट्रीय रा.मा. 17 के साथ-साथ वाणिज्यिक यार्ड	6541.42	8241.72	25.99%	8060.22	23.22%
तन्नीर बावी	4563.85	6112.30	33.93%	6112.30	33.93%
कुड्डपु	5163.94	5842.94	13.15%	5438.59	5.32%

बोन्डेल	4327.22	5307.07	22.64%	5046.56	16.62%

(ix) सुरक्षा दीवार के भीतर भूमि के आबंटन के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित, प्रस्तावित पट्टेदारी किराए के 10% अधिभार पर एमआरपीएल लिमि. और आईएमसी लिमि. जैसे कुछ उपयोक्ताओं ने आपत्ति व्यक्त की है। उनकी दलील (तर्क) है कि सरकार द्वारा मार्गदर्शी अधिभार लगाने का प्रावधान नहीं करते । एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि सुरक्षा दीवार के भीतर का क्षेत्र, जो सीमाशुल्क अधिसूचित है, चौबीसों घंटे के औ.सु.ब. के कार्मिकों द्वारा संरक्षित है । लाइसैंस शुल्क का 10% पोतघाट क्षेत्र के भीतर भूमि के लिए, पत्तन द्वारा चौबीसों घंटे (रात दिन) प्रदत्त निगरानी को देखते हुए, अधिभार के रूप में लगाया जाता है और यह पट्टेदारी किराए की प्रचलित अनुसूची में पहले ही प्रदत्त है।

भूमिनीति मार्गदर्शी, मार्गदर्शियों में प्रदत्त फैक्टरों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य पर आधारित पट्टेदारी किराये के निर्धारण के लिए व्यापक मार्गदर्शी प्रदान करते हैं, जैसा एनएमपीटी द्वारा बताया गया है, प्रस्तावित अधिभार, सुरक्षा दीवार के भीतर सुरक्षा के रूप में पत्तन द्वारा विशिष्ट प्रदत्त सेवाओं को देखते हुए है । यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि सुरक्षा के दीवार के भीतर (के लिए) प्रदत्त पट्टेदारी किराए से अधिक 10% की लेवी एक दशक से भी ऊपर से चली आ रही है अर्थात आदेश सं.टीएएमपी/33/2003-एनएमपीटी दिनांक 20 जनवरी 2005 से और यह 16 जून 2010 को पारित पिछले संशोधन आदेश में भी था । एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण के आधार पर और यह मानते हुए कि यह एनएमपीटी की किराया अनुसूची में एक प्रचलित वर्तमान प्रावधान है, इसे एनएमपीटी के प्रस्ताव के अनुसार जारी रखने की अनुमति प्रदान की जाती है।

एसोसिएशन ऑफ न्यू मैंगलोर पोर्ट स्टीवेडोर्स, मंगलौर कस्टम हाऊस एजेन्ट्स एसोसिएशन और न्यू मैंगलोर पोर्ट सीएंडएफ एसोसिएशन जैसी कुछ उपयोक्ता एसोसिएशनों ने बताया कि पत्तन दीवार के बाहर के लिए 5% सेवा प्रभार वसूल कर रहा है इन एसोसिएशनों द्वारा उठाए गए बिंदुओं से यह भी स्पष्ट नहीं है कि किन-किन सेवाओं के लिए यह प्रभार कथित रूप से वसूल किया जाता है। पत्तन ने इस बिंदु पर कोई बिंदुवार टिप्पणी नहीं की है। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची एनएमपीटी के लिए पट्टेदारी किराया अनुसूची में ''सेवा प्रभार'' नाम के अंतर्गत कोई प्रशुल्क प्रदान नहीं करता ।

(x) एनएमपीटी ने एक नोट भी प्रस्तावित किया है कि प्रदत्त दरें 20 फरवरी 2012 से प्रभाव में आ जाएंगी और (उनकी) पांच वर्ष बाद समीक्षा की जाएगी। 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3(1)(घ) अनुबंध करती है कि दरमान का प्रत्येक पांच वर्ष संशोधन किया जाएगा। इसलिए प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है। 20 फरवरी 2012 के पिछले प्रभाव से संशोधित पट्टेदारी किराये में संशोधन प्रदान करने हेतु आगामी पैराग्राफों में वर्णित कारणों से प्रस्तावित नोट स्वीकार किया जाता है।

(xi) 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टेदारी किराया, 2% वार्षिक की दर से स्वतः स्फूर्त वार्षिक वृद्धि पाने के अधीन है । एनएमपीटी ने यह बताने के लिए एक नोट प्रस्तावित किया है कि संशोधित किराया अनुसूची के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से एक वर्ष पूरा होने के बाद 2% (चक्रवृद्धिय) वार्षिक की दर से किराये वृद्धि धारण करेंगे और बढ़ी हुई दरों को संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया माना जाएगा । किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्ष के बाद संशोधन के अधीन है चूंकि पट्टेदारी किराया 20 फरवरी 2012 से प्रभावी किया गया है, अनुवर्ती या आगामी वार्षिक वृद्धि 20 फरवरी और उसके बाद से लागू होंगी। 2% वार्षिक वृद्धि किस अवधि से (कब से) लागू होगी और किस अवधि तक (कब तक) लागू रहेगी, किसी भी अस्पष्टता से बचने के लिए, यह इस नोट में स्पष्ट रूप से वर्णन किया गया है । अतएव, प्रस्तावित नोट यह बताने के लिए उपयुक्त रूप से सुधारा जाता है कि पट्टेदारी किराया 2% (चक्रवृद्धिय) वार्षिक की दर से 20 फरवरी 2013 से 19 फरवरी 2017 तक वार्षिक वृद्धि धारण करेगा। किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्ष के बाद संशोधन के अधीन है, यह बताने वाला नोट, एनएमपीटी के प्रस्ताव के अनुसार शामिल किया जाता है।

(xii) पत्तन ने, वर्तमान शर्त कि एक माह के लाइसैंस शुल्क के बराबर जमानत राशि ग्यारह माह तक के लाइसैंस हेतु आबंटन के समय लागू होगी, बरकरार रखने हेतु प्रस्ताव किया है। जमीन पूरी तरह खाली कर दिए जाने के बाद जमानत राशि, एनएमपीटी को देय कोई भी राशि समायोजित करने के बाद, लौटा दी जाएगी । चूंकि इस संबंध में, एनएमपीटी द्वारा एक विस्तृत शर्त अब प्रस्तावित है जिसका आगामी पैराग्राफ में वर्णन किया गया है, एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट सं.क (iv), दोहराव से बचने के लिए निकाला जाता है।

(xiii) वर्तमान किराया अनुसूची पाइप लाइनों/सेवा कन्ड्यूटों द्वारा घेरे गए क्षेत्र की लोकेशन पर लागू होने के रूप में खुले क्षेत्र के लिए पट्टेदारी किराया लगाना प्रदान करती है । अकेली पाइप लाइन अथवा पाइप लाइनों की अनेक परतों द्वारा, कन्ड्यूट पाइपों द्वारा और अनेक/एकाधिक उपयोक्ताओं द्वारा क्षेत्र घेरे जाने की स्थितियों में घेरा गया क्षेत्र निर्धारित करने की विधि भी दी गई है। एनएमपीटी ने पाइप लाइने/सेवा कन्ड्यूट बिछाने हेतु प्रस्तावित मार्ग अनुमति प्रभार से संबंधित मौजूदा प्रावधान बरकरार रखना प्रस्तावित किया है। इस प्रस्तावित प्रावधान के प्रति किसी उपयोक्ता ने कोई आपत्ति नहीं की, सिवाय एमआरपीएल के उसने प्वाइंट आउट किया है कि मौजूदा के साथ प्रस्तावित प्रावधान करता है कि यदि उपयोक्ता सिद्ध करता है कि जमीन के ऊपर का सतही क्षेत्रफल मैदान में पाइप लाइन के एक छोर से दूसरे छोर तक भौतिक रूप से उसके उनके पास नहीं है तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्रफल मार्ग अनुमति प्रभार के प्रयोजन से पाइप लाइन के व्यास और लम्बाई के गुणनफल का 50% गिना जाना चाहिए।

इसने सुझाव दिया है कि प्रभावित या सिद्ध करने का दायित्व उपयोक्ता का नहीं होना चाहिए क्योंकि एनएमपीटी यह लाभ किसी भी उपयोक्ता की ओर नहीं बढ़ाता है क्योंकि वे हमेशा से दावा करेंगे कि कब्जा उनके पास है । उसने यह तर्क देना चाहा है कि जहाँ कहीं भी मार्ग अनुमति प्रभार दिए जाते हैं, पत्तन चार दीवारी के भीतर और बाहर के भूक्षेत्र पत्तन के पास ही रहते हैं और इसलिए, सामान्य शर्त के रूप में यह बिंदु उठाया गया है, न कि उपयोक्ता के रूप में, ऐसे अधिकार को स्थापित अथवा सिद्ध करना इस संबंध में, यह उल्लेख करना भी प्रासंगिक है कि कथित प्रावधान जेएनपीटी, सीओपीटी आदि जैसे अन्य महापत्तनों के मामले में समान रूप से प्रदान किया गया है । असल में, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के भूमि नीति मार्गदर्शियों के साथ संलग्न, पाइप लाइन बिछाने हेतु मार्ग अनुमति के अधिकार के व्यापक नियम और शर्तें प्रदान करने वाले संलग्नक का पैरा 3 भी इस धारा को शामिल करता है । इसलिए प्रस्तावित प्रावधान में किसी बदलाव की कोई आवश्यकता नहीं है, जो अन्य महापत्तन न्यासों में प्रदत्त के अनुरूप पाया गया है ।

(xiv) एनएमपीटी ने पोतघाट, पनडुब्बी पाइप लाइन आदि के निर्माण हेतु वाटर फ्रंट से सटी हुई जमीन के लिए मार्ग अनुमति के रूप में, लाइसैंस शुल्क के 50% पर वाटर फ्रंट प्रभार की लेवी आरम्भ करना प्रस्तावित किया है ।

एमआरपीएल ने प्रस्तावित लेवी पर गंभीर आपत्ति व्यक्त की है । उन्होंने कहा है कि जैसे ही उन्होंने एसपीएम संस्थापित किया, 17 कि.मी. (लम्बी) पंडुब्बी पाइप लाइन बिछा दी गई है और पत्तन द्वारा यह बात पहले नहीं बतायी गई थी । एमआरपीएल ने बताया है कि प्रस्तावित दर बिना विचार विमर्श और परस्पर सहमति के बिना और इसके द्वारा निवेश कर दिये जाने के बाद की है और निवेश पर विचार करते समय इस विषय में सहमति / स्वीकृत शर्तों / करार को बदलने के समान है । एमआरपीएल ने यह भी कहा है कि भूमि पट्टेदारी किराये के 50% के बराबर प्रस्तावित लेवी बहुत ज्यादा है और उसने इस दर को शुरू करने से परहेज करने का अनुरोध किया है ।

एनएमपीटी ने यह कहते हुए इस तर्क / दलील का विरोध करने का प्रयास किया है कि प्रस्तावित वाटर फ्रंट प्रभार, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों पर आधारित है । भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.3 (के) अनुबंधित करती है कि जल क्षेत्र के लिए लाइसैंस शुल्क, उसके साथ सटी जमीन / भूमि के लाइसैंस शुल्क का 50% होगा ।

प्रस्ताव को स्थगित करने हेतु एमआरपीएल द्वारा उठाए गए बिंदु के संबंध में यह कहना प्रासंगिक है कि एमआरपीएल भी स्वीकार करता है कि पनडुब्बी पाइप लाइन एनएमपीटी के जल क्षेत्र में बिछायी गई

हैं । इसका अर्थ हुआ कि इसके (एमआरपीएल) के एसपीएएम से तट तक तरल कार्गो के अंतरण के लिए पत्तन का जल क्षेत्र घेरा जा रहा है । यदि कोई उपयोक्ता पत्तन जल क्षेत्र घेरता है (उसका उपयोग करता है) तो कोई कारण नहीं है कि उसके जल क्षेत्र का उपयोग किये जाने की वजह से पत्तन को उससे अर्जित होने वाले राजस्व से क्यों वंचित रखा जाए ?

तात्कालिक मामले में भी निर्माण अर्थात पाइप लाइन पत्तन का जल क्षेत्र घेरे हुए है हालांकि वे पत्तन जल के नीचे डुबी हुई हैं । यह अनुबंधित करते समय कि वाटर फ्रंट के लिए लेवी सटी हुई भूमि (के लाइसैंस शुल्क) का 50% होना चाहिए । भूमि नीति मार्गदर्शी उस प्रयोजन अथवा उद्देश्य पर मौन है जिसके लिए वाटर फ्रंट का उपयोग किया जाना है अर्थात पोतघाट के निर्माण के लिए या पनडुब्बी पाइप लाइन बिछाने के लिए । इस प्राधिकरण ने जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) में कंटेनर टर्मिनल के लिए कोच्चिं पत्तन न्यास (सीओपीटी) पर बहु-उपयोक्ता तरल टर्मिनल और कुछ अन्य मामलों में अपफ्रंट प्रशुल्क अनुमोदित करते समय भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त नजरिये का अनुपालन करते हुए अपफ्रंट प्रशुल्क के निर्धारण के लिए जल क्षेत्र हेतु लाइसैंस शुल्क पर विचार किया है । भूमि नीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त किसी विशिष्ट कार्यविधि की अनुपस्थिति में भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार (वाटर फ्रंट/ जल क्षेत्र के लिए) इसके साथ सटे भू क्षेत्र के पट्टेदारी किराये का 50% प्रभारित करने का प्रावधान करना गैर वाजिब नहीं होगा । इसलिए एनएमपीटी का प्रस्ताव स्वीकार किया जाता है बशर्ते प्रस्तावित प्रावधान में यह कहते हुए बदलाव किया जाए कि पनडुब्बी पाइप लाइन पर पट्टेदारी किराया पाइप लाइन द्वारा घेरे गए उस क्षेत्र के लिए लागू होगा जिसका संगणन, भूमि पर मार्ग अनुमति प्रभारों के लिए प्रदत्त कार्यविधि पर आधारित होगा ।

जहाँ तक एमआरपीएल द्वारा उठाए गए मुद्दे की बात है कि यह उपयोक्ता की सहमति से नहीं है, यहाँ यह बताना प्रासंगिक है कि भूमि नीति मार्गदर्शियों के विषय में उपयोक्ताओं की सहमति प्राप्त करना अनुबंधित नहीं है । इस प्राधिकरण को भूमि नीति मार्गदर्शियों के अनुसार दर निर्धारित करने का आदेश प्राप्त है । भूमि नीति मार्गदर्शियों ने वाटर फ्रंट क्षेत्र निर्धारित करने की एक कार्यविधि (सूत्र) प्रदान किया है जिस पर विचार किया गया है । जहाँ तक पट्टेदारी करार के बारे में प्वाइंट के संबंध में बात है, यह प्राधिकरण अलग-अलग / व्यक्तिगत करार के लिए पट्टेदारी किराये निर्धारित नहीं करता । यह उपयोक्ताओं द्वारा प्राप्त पत्तन की सुविधाओं के लिए तय किया जाता है । किसी भी स्थिति में एक शर्त डाली गई है कि अनुमोदित संशोधन केवल तभी लागू होगा जब वर्तमान पट्टे / लाइसैंस में दरों के सावधिक संशोधन का प्रावधान है ।

(xv) एनएमपीटी ने प्रस्तावित पट्टेदारी किराये को शासित करने वाली कुछ दूसरी शर्तें भी प्रस्तावित की हैं । देखा गया है कि केवल दो शर्तों के सिवाय एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित अधिकतर शर्तें, कुछ छोटे-छोटे बदलावों के साथ (लगभग) वैसी ही हैं जैसी आदेश सं.टीएएमपी/32/2006-एनएमपीटी दिनांक 29 दिसंबर 2006 के माध्यम से अनुमोदित की गई थीं । इन परिवर्तनों/बदलावों से उस समय अनुमोदित शर्तों पर बुनियादी तौर पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता ।

दिसंबर 2006 के आदेश में, इस प्राधिकरण ने कार्गो के भंडारण (ढेर लगाने) के लिए पट्टे पर/लाइसैंस पर दी भूमि हेतु पट्टेदारी किराये को शासित करने से संबंधित विस्तृत शर्तें और नियम अनुमोदित किए थे । किंतु जून 2010 में हाथ में लिए गए पट्टेदारी किराये के संशोधन के दौरान एनएमपीटी द्वारा ये शर्तें प्रस्तावित नहीं की गई थीं । इसलिए, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आदेश में ये शर्तें शामिल नहीं थी । देखा गया हैं कि अधिसूचना सं.2/33/2007/ईबीएल.2 दिनांक 04.6.2007 के जरिए एनएमपीटी ने कर्नाटक राजपत्र में, आदेश दिनांक दिसंबर 2006 में इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित भूमि के आबंटन के लिए शर्तें और नियम अधिसूचित किए थे ।

इस प्रकार, यह लगता है कि अनायास ही ये शर्तें एनएमपीटी द्वारा पिछले प्रशुल्क संशोधन में प्रस्तावित नहीं की गई थीं और न ही इस प्राधिकरण के पिछले आदेश में, इसीलिए, शामिल की गईं । वर्तमान प्रस्ताव में एनएमपीटी ने इन शर्तों को कुछ बहुत ही हल्के-फुल्के परिवर्तनों के साथ शामिल किया है जिससे उस समय की अनुमोदित शर्तों पर कोई बुनियादी फर्क नहीं पड़ता है । यह पाया गया है कि एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित अधिकतर शर्तें, सीएचपीटी की पट्टेदारी किराया अनुसूची में प्रदत्त शर्तों जैसी ही हैं । इस प्रकार, एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित शर्तें, उन कुछ शर्तों को छोड़कर, अनुमोदित की जाती हैं,

जो नई-नई प्रस्तावित हैं अथवा वे शर्तें जिन्हें 2010 के भूमिनीति मार्गदर्शियों में प्रदत्त प्रावधानों के संदर्भ में विश्लेषित करने की आवश्यकता है। ऐसी शर्तों का आगामी पैराग्राफों में विश्लेषण किया गया है।

(xvi) नोट(ग) में एनएमपीटी ने एनएमपीटी की भूमि के अतिक्रमण और अनधिकृत कब्जे तथा यातायात के आवागमन में रूकावट डालते हुए एनएमपीटी के रेलमार्गों, संयंत्रों, उपकरणों, पहुंच मार्गों इत्यादि पर सामान/कार्गो का ढेर लगाने के लिए दंडात्मक लाइसैंस शुल्क हेतु भी एक नोट प्रस्तावित किया है। पत्तन ने, ऐसा सामान/ढेर हटाने का नोटिस दिए जाने के बावजूद लाइसैंसी द्वारा अपना सामान/कार्गो न हटाने की स्थिति में, एनएमपीटी की संपत्ति को पहुंचे नुक्सान को ठीक करने की लागत के अतिरिक्त (लाइसैंसी से) तीन माह की अवधि तक, तीन माह से सात माह की अवधि तक और उसके बाद की अवधि के लिए लाइसैंस शुल्क का क्रमशः दो गुना, पांच गुना और दस गुना दंडात्मक लाइसैंस शुल्क लगाने का प्रस्ताव किया है।

2010 के भूमिनीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.3(जी), पट्टेदारी/पट्टे की समाप्ति/काल समाप्ति के बाद सुविधाओं के अनाधिकृत कब्जे के लिए प्रदत्त दर के तीन गुना पर जुर्माने का प्रावधान करता है। जब मार्गदर्शियों से विचलन के लिए कारण बताने के लिए कहा गया तो एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि अतिक्रमण/अनाधिकृत कब्जे वाले पत्तन के क्षेत्र से पट्टेदार/लाइसैंसी द्वारा अपना सामान/कार्गो हटाने हेतु पत्तन द्वारा नोटिस दिए जाने के बावजूद ऐसा न कर पाने के लिए पत्तन का ऐसा श्रेणीबद्ध दंडात्मक लाइसैंस शुल्क लगाना प्रस्तावित किया है। इसके अलावा, पत्तन ने कहा है यह राजपत्र अधिसूचना सं.2/33/2007/ईबीएल. 2 दिनांक 04.6.2007 जो इस प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 26 दिसंबर 2006 द्वारा अधिसूचित शर्तों के आधार पर एनएमपीटी द्वारा अधिसूचित की गई थी।

एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित कथित शर्त के संदर्भ से, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि लाइसैंस प्रदान करने हेतु शर्तों के संबंध में नोट 2(ii) में सीएचपीटी में ठीक-ठीक ऐसा ही नोट प्रदान किया गया है, केवल एक अंतर है कि सीएचपीटी का प्रदत्त दंडात्मक लाइसैंस शुल्क केवल एक स्लैब (श्रेणी) अर्थात, जैसे-जैसे दिनों की संख्या बढ़ती जाए बिना श्रेणीबद्ध वृद्धि के दस गुना तक। केओपीटी में अनाधिकृत कब्जे के लिए दंडात्मक लाइसैंस शुल्क पहले 30 दिन की अवधि, अगले 30 दिन के माह के लिए और उसके बाद की अवधि (आदि) अवधियों के लिए (सामान्य लाइसैंस शुल्क के) क्रमशः दोगुना, पांच गुना और दस गुना दंडात्मक लाइसैंस शुल्क प्रदान किया गया है।

एनएमपीटी द्वारा, प्रस्तावित शर्त के लिए बल देते हुए, की गई प्रस्तुति की दृष्टि से और यह भी स्वीकार करते हुए कि दंडात्मक लाइसैंस शुल्क को लेवी के लिए समान प्रावधान इस प्राधिकरण द्वारा केओपीटी तथा सीएचपीटी के मामलों में और, साथ ही दिसंबर 2006 में स्वयं इसके (एनएमपीटी के) मामले में अनुमोदित किए जा चुके हैं, यह प्राधिकरण लाइसैंसी के (द्वारा) अनधिकृत कब्जे के लिए प्रस्तावित दंडात्मक लाइसैंस शुल्क अनुमोदित करती है। वास्तव में, एनएमपीटी में प्रदत्त दंड लाइसैंस शुल्क, अन्य दो पत्तनों के (दंडात्मक लाइसैंस शुल्क) की तुलना में थोड़ा-सा उदार है।

(xvii) (क) दिसम्बर 2006 के आदेश में अनुमोदित शर्तों में से एक (v) कहती है कि आबंटित भूमि / स्थान पर लाइसैंसी एक माह का लाइसैंस शुल्क (जमानत राशि) जमा करेगा और जब भूमि / स्थान वापिस किया जाता है तो यह जमा किया गया जमानत शुल्क वापिस किया जाएगा और भूमि / स्थान को (लाइसैंसी द्वारा) पूरी तरह खाली कर देने की तिथि और दस्तावेजों की प्रस्तुति की तिथि से 20 दिन के भीतर जमानत राशि वापिस करने में एनएमपीटी को देर हो जाए तो इसे 13% वार्षिक की दर से ब्याज का भुगतान करना होगा। एनएमपीटी ने शर्ते के पहले भाग को उसमें थोड़े से फेर बदल के साथ उसे बहाल / बरकरार रखने का प्रस्ताव किया है। फेर बदल है कि 11 (ग्यारह) माह तक के लाइसैंस के लिए आबंटन के समय एक माह के लाइसैंस शुल्क के बराबर और 3 (तीन) वर्ष तक के लाइसैंस के लिए आबंटन के समय तीन माह के लाइसैंस शुल्क के बराबर जमानत राशि देय होगी। ऊपर वर्णित मामलों के अलावा भूमि की पट्टेदारी के मामले में एक वर्ष (के पट्टेदारी किराये) के बराबर प्रतिदेय जमानत राशि लागू होगी अथवा पट्टेदारी 3 (तीन) वर्ष के पट्टेदारी किराये की राशि के बराबर की राशि की अपरिवर्तनीय बैंक गारंटी प्रदान करेगा जो पट्टा अवधि के लिए वैध रहेगी।

भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.1(आई) वार्षिक पट्टेदारी के मामले में जमानत राशि के रूप में एक वर्ष का किराया प्रदान करती है । यह मासिक लाइसैंस आधार पर जमानत राशि के बारे में मौन है । एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि लाइसैंस के मामले में 1 माह की जमानत राशि की प्रस्तावित शर्ते 2010 के आदेश में अनुमोदित वर्तमान दरमान में पहले से प्रदत्त है और वही शर्त जारी रखने के लिए प्रस्तावित है ।

2010 के भूमि नीति मार्गदर्शी 11 महीने की अवधि के लिए लाइसैंस आधार पर पत्तन भूमि किराए पर चढ़ाने के बारे में जमानत राशि की वसूली पर मौन है । इस बात को स्वीकार करना होगा कि जमान राशि की वसूली, लाइसैंस द्वारा किसी प्रकार की चूक कर दिए जाने की स्थिति में, पत्तन के हितों की रक्षा करने के लिए है । देखा गया है कि चेन्नै पत्तन न्यास में, मासिक लाइसैंस के तहत आबंटित स्थान के लिए तीन माह के शुल्क की राशि के बराबर गारंटी प्रदान की जाती है । कोलकात्ता पत्तन न्यास के मामले में, जमीनों के मामले में एक वर्ष का किराया और निर्माणों / ढाचों के मामले में छः माह का किराया / लाइसैंस शुल्क जमानत राशि के रूप में वसूलने के केओपीटी के प्रस्ताव के बजाए इस प्राधिकरण ने मासिक लाइसैंस के 11 मामलों (लाइसैंसों) में उसी अवधि के लिए लाइसैंस शुल्क के बराबर जमानति राशि वसूल करना अनुमोदित किया है जितने महीनों के लिए लाइसैंस दिया गया है, यह स्वीकार करते हुए कि 11 माह तक के लाइसैंस के मामले में जमानत राशि उगाहने / वसूलने का प्रावधान सीएचपीटी, केओपीटी जैसे अन्य महापत्तन न्यासों में प्रदत्त है, जमानत राशि के रूप में एक माह के लाइसैंस शुल्क (वसूलने की) वर्तमान शर्त जारी रखने का एनएमपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित किया जाता है । जैसा पहले बताया गया है चूंकि एक विस्तृत नोट एनएमपीटी द्वारा डाले जाने / शामिल किए जाने के लिए प्रस्तावित है, दोहराव से बचने के लिए केवल क (iv) के तहत लाइसैंस के मामले में जमानत राशि वसूलने से संबंधित अलग नोट निकाले / हटाये जाने के लिए प्रस्तावित है ।

तीन वर्षों तक के लाइसैंस के मामले में, तीन माह के लाइसैंस शुल्क (के बराबर) जमानत राशि वसूलने हेतु एक नोट शामिल करने के बारे में एनएमपीटी के प्रस्ताव के संबंध में यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि भूमि नीति मार्गदर्शी 2010 की धारा 6.1.1 के अनुसार लाइसैंस, अधिकतम 11 माह की अवधि के लिए दिया जा सकता है । ऐसी स्थिति में, तीन वर्ष तक के लाइसैंस के लिए तीन माह के लाइसैंस शुल्क (के बराबर जमानत राशि) प्रदान करने के बारे में एनएमपीटी का प्रस्ताव भूमि नीति मार्गदर्शियों में कथित प्रावधान के अनुरूप नहीं पाया गया है और इसलिए अनुमोदित नहीं किया गया है ।

भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.2.2.1 (आई) अपेक्षा करती है कि एक महापत्तन जमानत के रूप में एक वर्ष के किराये जमा रखे / करवाए और इसलिए, यदि पट्टेदारी 2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों में किए गए प्रावधान के अनुरूप पायी जाती है तो एक वर्ष की प्रतिदेय (रिफंडेबल) जमानत राशि की वसूली के लिए एनएमपीटी का प्रस्ताव स्वीकार किया जाता है । प्रति देय जमानत राशि के रूप में एक वर्ष के पट्टेदारी किराये के बदले तीन वर्ष की अपरिवर्तनीय बैंक गारंटी प्रस्तुत करने का विकल्प पट्टेदार को अनुमत / प्रदान करने के बारे में भूमि नीति मार्गदर्शियों में कोई उल्लेख नहीं है और एनएमपीटी ने, इसलिए यह नोट हटाना मान लिया है । प्रस्तावित हटाया जाना स्वीकार किया जाता है ।

प्रस्तावित नोट यह भी अनुबंध करता है कि (आबंटित) भूमि पूरी तरह खाली कर देने के बाद और एनएमपीटी के प्रति देय कोई राशि समायोजित करते हुए जमानत राशि वापिस कर दी जाएगी जो स्वीकार किया जाता है । यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि दिसम्बर 2006 के आदेश में अनुमोदित शर्तों में / के अनुसार एनएमपीटी द्वारा जमानत राशि की वापसी (रिफंड) में 20 दिन से अधिक का विलंब होने पर 13%वार्षिक दंड का ब्याज लगेगा । वर्तमान प्रस्ताव में, पत्तन ने, पत्तन द्वारा विलंबित धन वापसी के लिए दंड ब्याज से संबंधित कथित नोट निकाल दिया है । चूंकि दिसम्बर 2006 में अनुमोदित शर्त ने एनएमपीटी द्वारा विलंबित धन वापसी (रिफंड) पर (दंड) ब्याज का भुगतान प्रदान किया था और चूंकि एनएमपीटी, लाइसैंसी / पट्टेदार द्वारा लाइसैंस शुल्क / पट्टेदारी किराये के भुगतान में विलंब के मामले में 13% दंड ब्याज वसूल करना

प्रस्तावित करता है, (इसलिए) यदि विलंब उनकी (एनएमपीटी) तरफ से हो तो पत्तन के लिए ऐसा ही दंड ब्याज प्रदान करना अनुचित / गैर वाजिब नहीं होगा । इसलिए, इस संबंध में दिसम्बर 2006 के आदेश में अनुमोदित शर्त यह उल्लेख करते हुए फिर से बहाल की जाती है कि जिस तिथि को भूमि / स्थान पूरी तरह खाली कर दिया जाता है यदि उससे 20 दिन के भीतर जमानत राशि का वापसी भुगतान नहीं किया जाता है तो एनएमपीटी ऐसी विलंबित धन वापसियों पर 13% वार्षिक की दर से दंड-ब्याज का भुगतान करेगा ।

(ख) एमआरपीएल ने स्वयं जमानत राशि पर 12% की दर से ब्याज का भुगतान करने की मांग की है । एनएमपीटी ने यह कहते हुए एमआरपीएल के अनुरोध को अस्वीकार कर दिया है कि जमा राशि (जमानत राशि) पर ब्याज के भुगतान की कहीं कोई प्रक्रिया नहीं है । एनएमपीटी के दरमान में यह एक वर्तमान प्रचलित प्रावधान है । यह देखा गया है कि चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी), कोलकात्ता पत्तन न्यास(केओपीटी) जैसे अन्य पत्तनों के दरमान में भी जमानत राशि पर ब्याज के भुगतान के लिए कोई प्रावधान नहीं है । वास्तव में, केओपीटी का दरमान स्पष्ट रूप से कहता है कि जमानत राशि पर कोई ब्याज नहीं दिया जायेगा । चूंकि एनएमपीटी स्थित प्रावधान अन्य पत्तनों में उपलब्ध प्रावधानों के अनुरूप पाया गया है, तो वर्तमान प्रावधान को जारी रखने का प्रस्ताव, अनुमत / स्वीकृत किया जाता है ।

(xviii) यदि लाइसैंसी भूमि / स्थान का कब्जा लेने की तिथि से 75 दिनों के भीतर पहला पोत लदान करने में असफल रहता है तो एनएमपीटी ने लौह अयस्क चूर्ण के निर्यात के लिए दंडात्मक लाइसैंस शुल्क लगाना प्रस्तावित किया है । यह दंडात्मक लाइसैंस शुल्क तीन माह तक के लिए (सामान्य) लाइसैंस शुल्क का दो गुना तीन माह से 7 माह तक के लिए (सामा.लाइ.शु.का) चार गुना और उससे अधिक के विलम्ब के लिए (सा.ला.शु.के) दस गुना की दर से लगाया जाना प्रस्तावित है । पट्टेदारी किराया अनुसूची में प्रस्तावित शर्त की प्रासंगिकता स्पष्ट करने के हमारे प्रश्न के उत्तर में, जबकि प्रदत्त निःशुल्क अवधि से आगे कार्गो अधिक रूका रहने के लिए विलम्ब शुल्क प्रभार, एनएमपीटी के दरमान में पहले से दिया गया है, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि दरमान प्रदत्त निःशुल्क अवधि के बाद भी, पारगमन आधार पर पोतघाट में पड़े हुए कार्गो के अधिक रुका रहने के लिए विलम्ब शुल्क प्रभार प्रदान करता है जो एक कार्गो संबंधी प्रभार है । यदि लौह अयस्क चूर्ण जैसे ढेर लगाने वाले कार्गो के लिए भूमि मासिक किराया आधार पर आबंटित की जाती है तो ऐसे विलम्ब शुल्क प्रभार नहीं लगाए जाते हैं बल्कि पक्षकार को प्रत्येक 75 दिनों में (के अंतर से) पोत लदान करवा देना चाहिए, अन्यथा पक्षकार को निष्क्रिय (नॉन परफार्मर) मानते हुए प्रस्तावित दंडात्मक लाइसैंस शुल्क लगाया जाएगा ।

एनएमपीटी की वर्तमान पट्टेदारी किराया अनुसूची अथवा उस मामले में दिसम्बर 6 के आदेश में अनुमोदित शर्तें, ऐसी कोई शर्त प्रदान नहीं करते । असल में, दिसम्बर 2006 के आदेश से संबंधित प्रक्रियाओं के दौरान पत्तन ने कहा था कि लौह अयस्क के निर्यातक कार्गो को पोत लदान के बिना लगातार कई-कई महीनों तक रखे रहते हैं । इससे पत्तन की जमीन किसी अन्य उपयोक्ता को आबंटित करने में बाधा आती है । यह इस प्रसंग में है कि एनएमपीटी ने, भूमि के अनधिकृत कब्जे अथवा भूमि के अतिक्रमण अथवा इसके लाइसैंस की समाप्ति के बाद भूमि खाली न करने के मामले में 3 माह तक के (विलम्ब के लिए) लाइसैंस शुल्क का दो गुना, यदि विलम्ब 3 माह से 7 माह तक का हो तो चार गुना और उसके बाद की अवधि के लिए दस गुना की दर से, उस समय प्रचलित जुर्माने में एकाएक अत्यधिक वृद्धि प्रस्तावित की है । ये शर्तें दिसम्बर 2006 के आदेश में अनुमोदित की गई थीं जो अब वर्तमान किराया अनुसूची में पुनर्स्थापित / बहाल किए जाने हेतु प्रस्तावित हैं जो पहले से अनुमोदित हैं ।

यह स्वीकार / मान्य किया जाना है कि लाइसैंस शुल्क, प्रदत्त अवधि के लिए आबंटित क्षेत्र के लिए लागू है । चूंकि अनधिकृत कब्जे / भूमि के अतिक्रमण अथवा दिसम्बर 2006 के आदेश में अनुमोदित लाइसैंस क्षेत्र की समाप्ति के बाद भूमि न सौंपे जाने के लिए दंडात्मक लाइसैंस शुल्क बहाली के लिए पहले से प्रस्तावित हैं, 75 दिनों में लौह अयस्क चूर्ण के गैर-पोत लदान से जुडी दंडात्मक लाइसैस शुल्क के उसी स्तर की लेवी के लिए प्रस्तावित शर्त के पीछे का इरादा स्पष्ट नहीं है । इसलिए, प्रस्तावित शर्तों की प्रासंगिकता को स्पष्ट समझे बगैर और यह स्वीकार करते हुए कि अतिक्रमण/ भूमि के अनधिकृत कब्जे के

लिए दंडात्मक लाइसैंस शुल्क ऐसी स्थिति का ध्यान रख सकते हैं, जहाँ लाइसैंसी कार्गो के पोत लदान के बिना भूमि पर कब्जा किए रहता है (उसे घेरे रहता है), इस मोड़ पर प्रस्तावित शर्त अनुमोदित नहीं की जाती है ।

यदि एनएमपीटी को लगता है कि प्रस्तावित शर्त को प्रदान किया जाना बहुत जरूरी है तो यह उस शर्त को उचित ठहराने वाले प्रासंगिक विवरण के साथ एक भली भांति विश्लेषित प्रस्ताव दाखिल कर सकता है ।

यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि कुछ पट्टेदारों द्वारा दायर रिट याचिकाओं के आधार पर यह समझा गया है कि एनएमपीटी ने लौह अयस्क चूर्ण के पोत लदान में विलम्ब के लिए लौह अयस्क चूर्ण के निर्यातकों से दंडात्मक लाइसैंस शुल्क की लेवी के लिए बिल वसूले थे । विभिन्न पट्टेदारों ने माननीय कर्नाटक (उच्च) न्यायालय में, पत्तन द्वारा लौह अयस्क चूर्ण पर वसूली गई लेवी के विरूद्ध रिट याचिकाएँ दाखिल की थीं । केजीसी इन्टर प्राइज़ेज नाम के एक पट्टेदार द्वारा दाखिल रिट याचिका में जिसके साथ (ऐसी ही) अन्य रिट याचिकाएँ जोड़ी गई थी, माननीय एकल जज ने दिनांक 28 जून 2013 के आदेश में आदेश किया है, जहाँ कहीं भी जुर्माना / दंडात्मक लाइसैंस शुल्क लगाया जाता है, एनएमपीटी को निदेश दिया जाता है वह सामान के गैर-पोत लदान सात महिने तक का मानते हुए सामान्य शुल्क का चार गुना प्रभारित करे । इसलिए, एनएमपीटी को, संशोधित पट्टेदारी किराया अनुसूची लागू करते समय, माननीय उच्च न्यायालय के निदेशों का अनुपालन करने की सलाह दी जाती है । ऐसी स्थिति में दोहराव की लागत पर (दोहराते हुए), यह आग्रह किया जाता है कि एनएमपीटी संशोधित दरमान लागू करते समय दंडात्मक लाइसैंस शुल्क की लेवी के संबंध में यह सुनिश्चित कर ले कि वह उच्च न्यायालय के आदेश के निदेश से असंगत नहीं है ।

(xix) (क) एनएमपीटी का प्रस्ताव दरों का अनुमोदन पिछले प्रभाव 20 फरवरी 2012 से पांच वर्ष की अवधि के लिए मांग रहा है । अधिकतर उपयोक्ताओं, जैसे एसोसिएशन ऑफ दी न्यू मैंगलोर पोर्ट स्टीवेडोर एसोसिएशन कुद्रेमुख आयरन ओर कंपनी लिमि. (केआईओसीएल) ने दरों में पिछले प्रभाव से संशोधन मांगने वाले, एनएमपीटी के प्रस्ताव का विरोध किया है । उन्होंने मुद्दा उठाया है कि संशोधित दरें केवल भावी प्रभाव से ही लागू की जाएँ । एनएमपीटी के कुछ न्यासियों ने राय दी है कि संशोधित पट्टेदारी किराए वर्ष 2015 से ही लागू किए जाने चाहिए ।

भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3.(1) (डी) अनुबंध करती हैं कि दरमान प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधित किया जाएगा । यह प्राधिकरण सरकार भूमि नीति मार्गदर्शियों से बंधा हुआ है ।

उल्लेखनीय रूप से, महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों के निर्धारण की मांग करती है । यह माना / स्वीकार किया जाता है कि सामान्यतः 2005 के मार्गदर्शियों की धारा 3.2.8 के अनुसार इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान भावी प्रभाव से लागू किया जाता है ।

तथापि, यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि पट्टेदारी किराये के निर्धारण के लिए 2005 के मार्गदर्शियों की धारा 8 के अनुसार, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यासों की भूमि के लिए पट्टेदारी किराया निर्धारित करने के लिए सरकार द्वारा जारी भूमि नीति मार्गदर्शियों से बंधी हुई है ।

2010 के भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3.(1) (डी) अनुबंध करती है कि दरमान का संशोधन प्रत्येक पांच वर्ष में किया जायेगा । जून 2010 के पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टेदारी किराया अनुसूची का नोट (ii) साफ-साफ कहता है कि दरें 20 फरवरी 2007 से प्रभावी हैं और दरमान की प्रत्येक पांच वर्ष में समीक्षा की जाएगी । यह स्थिति की एनएमपीटी की जमीनों के लिए पट्टेदारी किरायों की 20 फरवरी 2012 से पांच वर्षों की समाप्ति के बाद समीक्षा की जाएगी, अतएव, सभी स्टेक होल्डर्स की जानकारी में है । एनएमपीटी ने, तद्नुसार संशोधित दरों हेतु पिछले प्रभाव से अर्थात 20 फरवरी 2012 से पांच वर्ष की अवधि के लिए अनुमोदन मांगा है ।

इस संबंध में, सरकार के स्पष्ट मार्गदर्शियों की नज़र से एनएमपीटी में पिछले प्रभाव से पट्टेदारी किरायों में संशोधन पर विचार करना जरूरी है, यद्यपि यह प्राधिकरण सामान्यतः पिछले प्रभाव से दरों का निर्धारण (संशोधन) नहीं करता । तद्नुसार, इस संबंध में, स्टेक होल्डर्स की आपत्तियों को खारिज (निरस्त) किया जाता है । पट्टेदारी किरायों में संशोधन को 2015 तक टालने हेतु

न्यासियों द्वारा प्रस्तुत राय भूमि नीति मार्गदर्शियों की धारा 6.3.(1) (डी) के अनुरूप नहीं पायी गई हैं और, इससे पत्तन को राजस्व की हानि भी होगी और इसलिए स्वीकार नहीं की जा सकती।

असल में यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि यह नजरिया न केवल एनएमपीटी के मामले में अनपाया जा रहा है बल्कि अन्य महापत्तन न्यासों के मामले में भी अनुसरण किया जा रहा है । विशाखापत्तनम् पत्तन न्यास (वीपीटी) के मामले में आदेश सं. टीएएमपी/37/2009 – वीपीटी दिनांक 29 नवम्बर 2009 के जरिये इस प्राधिकरण द्वारा 1998-2003 और 2003-2008 दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए अनुमोदित पट्टेदारी किरायों को वीपीटी के प्रस्ताव के अनुसार दो पंचवर्षीय अवधियों के लिए पिछले प्रभाव से क्रमशः 1 अप्रैल 1998 और 1 अप्रैल 2003 से लागू किया गया था । तदनन्तर, आदेश सं. टीएएमपी/63/2011-वीपीटी दिनांक 19 जून 2012 के माध्यम से, वीपीटी की जमीनों के पट्टेदारी किरायों में संशोधन वीपीटी के प्रस्ताव के अनुसार, पिछले प्रभाव यथा, 1 अप्रैल 2008 से लागू किया गया था ।

स्वयं न्यू मैंगलोर पत्तन न्यास के मामले में आदेश सं. टीएएमपी /15/2007-एनएमपीटी, दिनांक 16 जून 2010 के माध्यम से अनुमोदित पट्टेदारी किराये के पिछले प्रभाव, 20 परवीर 2007 से प्रभाव दिया गया था ।

यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि एनएमपीटी के कथित आदेश को इस प्राधिकरण द्वारा मुख्यतः पिछले प्रभाव से लागू करवाने की दृष्टि से कर्नाटक उच्च न्यायालय में विभिन्न उपयोक्ताओं/पट्टेदारों द्वारा चुनौती दी गई थी । माननीय उच्च न्यायालय ने दिनांक 28 जून 2019 के अपने निर्णय के माध्यम से, इस मामले में विभिन्न उपयोक्ताओं / पट्टेदारों द्वारा दायर सभी रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया है और (उसने) पिछले प्रभाव से संशोधन के लिए इस प्राधिकरण के आदेश को यथावत बनाए रखा है और पिछले प्रभाव से संशोधित पट्टेदारी किरायों के लिए इस प्राधिकरण के आदेश के आधार पर एनएमपीटी द्वारा की गई मांग का समर्थन भी किया है ।

अनुमोदित संशोधित दरें 20 फरवरी 2012 से प्रभाव में आ जाएंगी और पांच वर्ष की अवधि के लिए अर्थात 19 फरवरी 2017 तक वैध रहेंगी । इस संबंध में, इस आशय का एक उपयुक्त नोट किराया अनुसूची में प्रदत्त है ।

(ख) यह पूरी तरह से स्पष्ट किया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा पिछले प्रभाव, 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक के लिए अनुमोदित संशोधित दरें वर्तमान पट्टेदारों/लाइसैंसियों के मामले, इस शर्त पर लागू की जाएँगी कि प्रचलित पट्टेदारी करारों में सहमत दरों के सावधिक संशोधन का प्रावधान है और केवल नवीकरण / आबंटन के उन्हीं मामलों में, जहाँ अभी तक कोई पट्टेदारी डीड क्रियान्वित नहीं की गई है, यदि अलग-अलग पट्टेदारी करार या आबंटन पत्र स्पष्ट रूप से, पट्टेदारी अवधि के चलते हुए पट्टेदारी किरायों के संशोधन का प्रावधान करता है ।

11. परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से और समग्र विचार विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एनएमपीटी से संबंधित जमीनों की पट्टेदारी के लिए संशोधित पट्टेदारी दरें जो संलग्नक-II में संलग्न हैं, अनुमोदित करता है । संशोधित पट्टेदारी किराए 20 फरवरी 2012 के पिछले प्रभाव से लागू होंगे और 19 फरवरी 2017 तक वैध रहेंगे ।

टी. एस. बालासुब्रमणियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./143/2014]

संलग्नक-I (क)

पैनम्बुर गांव में पट्टेदारी किराये के लिए गणना

क्र. सं.	**विवरण**			**(रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**
I	**खुले स्थान के लिए किराया**			**1921.22**
II	**पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया**			**3453.42**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 27.35% की वृद्धि और निर्माण के लिए दर में % वृद्धि अर्थात पक्का करना 10.94%	
	(i) भूमि अवयव	1508.67	1921.22	
	(ii) निर्माण (अर्थात फर्श पक्का करना)	1381.11	1532.20	
	पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	2889.78	3453.42	
III	**ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया**			**6736.06**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 27.35% की वृद्धि और सुपर स्ट्रक्चर के लिए दर में % वृद्धि अर्थात ढके क्षेत्र के लिए 10.94% वृद्धि	
	(i) भूमि अवयव	1508.67	1921.22	
	(ii) सुपर स्ट्रक्चर	4340.04	4814.84	
	ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	5848.72	6736.06	

संलग्नक-I (ख)

मार्शलिंग यार्ड में पट्टेदारी किराये के लिए गणना

क्र. सं.	**विवरण**			**(रू. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**
I	**खुले स्थान के लिए किराया**			**1958.29**
II	**पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया**			**3506.03**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 26.46% की वृद्धि और निर्माण के लिए दर में % वृद्धि अर्थात पक्का करना 10.58%	
	(i) भूमि अवयव	1548.53	1958.29	
	(ii) निर्माण (अर्थात फर्श पक्का करना)	1399.66	1547.74	
	पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया (i) +(ii)	2948.19	3506.03	

III	**ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया**			**6822.00**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 26.46% की वृद्धि और सुपर स्ट्रक्चर के लिए % वृद्धि अर्थात् ढके क्षेत्र के लिए 10.58% वृद्धि	
	(i) भूमि अवयव	1548.53	1958.29	
	(ii) सुपर स्ट्रक्चर	4398.37	4863.71	
	ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	5946.89	6822.00	

संलग्नक-I (ग)

राष्ट्रीय राज मार्ग सं. 17 के साथ-साथ वाणिज्यिक याड्र्स में पट्टेदारी किराये के लिए गणना

क्र. सं.	**विवरण**			**(रू. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**
I	**खुले स्थान के लिए किराया**			**2526.63**
II	**पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया**			**4287.55**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 41.16% की वृद्धि और निर्माण के लिए दर में % वृद्धि अर्थात् पक्का करना 16.46%	
	(i) भूमि अवयव	1789.92	2526.63	
	(ii) निर्माण (अर्थात् फर्श पक्का करना)	1512.04	1760.92	
	पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	3301.96	4287.55	
III	**ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया**			**8060.22**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 41.16% की वृद्धि और सुपर स्ट्रक्चर के लिए % वृद्धि अर्थात् ढके क्षेत्र के लिए 16.46% वृद्धि	
	(i) भूमि अवयव	1789.92	2526.63	
	(ii) सुपर स्ट्रक्चर	4751.50	5533.59	
	ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	6541.42	8060.22	

संलग्नक-I (घ)

तन्नीर बावी में पट्टेदारी किराये के लिए गणना

क्र. सं.	**विवरण**			**(रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**
I	**खुले स्थान के लिए किराया**			**1810.03**
II	**पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया**			**3179.11**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित स्तर पर माना गया निर्माण अर्थात पक्का फर्श क्षेत्र का किराया	
	(i) भूमि अवयव	986.97	1810.03	
	(ii) निर्माण (अर्थात फर्श पक्का करना)	1138.24	1369.08	
	पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	2125.21	3179.11	
III	**ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया**			**6112.30**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित स्तर पर माना गया सुपर स्ट्रक्चर अर्थात ढके हुए क्षेत्र का किराया	
	(i) भूमि अवयव	986.97	1810.03	
	(ii) सुपर स्ट्रक्चर	3576.88	4302.27	
	ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4563.85	6112.30	

संलग्नक-I (ड.)

कुडुपु में पट्टेदारी किराये के लिए गणना

क्र. सं.	**विवरण**			**(रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**
I	**खुले स्थान के लिए किराया**			**1111.96**
II	**पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया**			**2488.90**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 9.64% की कमी । किंतु निर्माण अर्थात पक्का फर्शक्षेत्र की दर में 10% वृद्धि पर विचार किया गया है।	
	(i) भूमि अवयव	1230.64	1111.96	
	(ii) निर्माण (अर्थात फर्श पक्का करना)	1251.76	1376.94	
	पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	2482.40	2488.90	

III	**ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया**			**5438.59**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 9.64% की कमी । किंतु सुपर स्ट्रक्चर अर्थात ढके हुए क्षेत्र की दर में 10% वृद्धि पर विचार किया गया है	
	(i) भूमि अवयव	1230.64	1111.96	
	(ii) सुपर स्ट्रक्चर	3933.30	4326.63	
	ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	5163.94	5438.59	

संलग्नक-I (च)

बोन्डेल स्थित पट्टेदारी किराये के लिए गणना

क्र. सं.	**विवरण**			**(रू. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह**
I	**खुले स्थान के लिए किराया**			**1173.74**
II	**पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया**			**2406.17**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 31.76% की वृद्धि और निर्माण अर्थात पक्का फर्श क्षेत्र के लिए दर में 12.70% से % वृद्धि	
	(i) भूमि अवयव	890.82	1173.74	
	(ii) निर्माण (अर्थात फर्श पक्का करना)	1093.55	1232.43	
	पक्का फर्श क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	1984.37	2406.17	
III	**ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया**			**5046.56**
	गणना	20.02.2012 को प्रचालित दरमान के अनुसार विधिवत बढ़ाया हुआ किराया	भूमि मूल्य में 9.64% की कमी । किंतु सुपर स्ट्रक्चर अर्थात ढके हुए क्षेत्र की दर में 10% वृद्धि पर विचार किया गया है	
	(i) भूमि अवयव	890.82	1173.74	
	(ii) सुपर स्ट्रक्चर	3436.40	3872.82	
	ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4327.22	5046.56	

संलग्नक-II

विभिन्न लोकेशनों पर एनएमपीटी से संबंधित जमीनों के लिए पट्टेदारी किराया अनुसूची

(रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह में)

लोकेशन	खुले क्षेत्रों के लिए	पक्का फर्श क्षेत्र के लिए	ढके हुए क्षेत्र के लिए
पैंनम्बुर गाँव	1921.22	3453.42	6736.06
रा.रा.मार्ग -17 के साथ-साथ मार्शलिंग यार्ड	1958.29	3506.03	6822.00
रा.रा.मार्ग -17 के साथ-साथ वाणिज्यिक यार्ड	2526.63	4287.55	8060.22
तन्नीर बावी	1810.03	3179.11	6112.30
कुडुपु	1111.96	2488.90	5438.59
बोन्डेल	1173.74	2406.17	5046.56

पट्टेदारी किरायों की अनुसूची के नोट्सः-

(i) वर्तमान दरमान/लाइसैंस शुल्क और पट्टेदारी किरायों की अनुसूची में प्रदत्त सभी शर्तें/नोट्स उस सीमा तक लागू होंगे जिस सीमा तक वे, 13 जनवरी 2011 को सरकार द्वारा घोषित महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 में प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं हैं। असहमति की स्थिति में, महापत्तनों के लिए भूमि नीति 2010 में सरकार द्वारा प्रदत्त शर्तें ही प्रचलित होंगी।

(ii) प्रदत्त दरें 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक लागू होंगी।

(iii) पट्टेदारी किराये 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक 2% (चक्रवृद्धिय) वार्षिक की दर से वृद्धि धारण करेंगे।

(iv) सुरक्षा दीवार के भीतर आबंटन के लिए, ऊपर प्रदत्त दर पर 10% अधिभार लगाया जाएगा।

(v) 11 महिनों तक के लिए लाइसैंस हेतु आबंटन के समय एक माह के लाइसैंस शुल्क के बराबर जमानत राशि लागू होगी। भूमि पूरी तरह खाली कर देने के बाद, एनएमपीटी के प्रति देय किसी भी राशि को समायोजित करने के बाद जमानत राशि वापिस कर दी जाएगी।

(vi) पाइप लाइनें/सेवा कंड्यूट्स बिछाने के लिए मार्ग अनुमति प्रभार — पाइप लाइनें/सेवा कंड्यूटों के द्वारा घेरे गए क्षेत्र के लिए ऊपर सारणी में प्रदत्त लोकेशन पर लागू खुले क्षेत्र की दर

ऊपर (vi) के लिए नोटः- मार्ग अनुमति प्रभारों के उद्देश्य से इकहरी पाइप लाइनों द्वारा घेरे गये क्षेत्र की गणना उन पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर परिगणित होनी चाहिए। अनेक परतों वाली पाइप लाइनों के ढेरों के मामलों में बहुपरत /बहुस्तरीय पाइप लाइन ढेरों द्वारा घेरे गए भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और विभिन्न उपयोक्ताओं को, उस क्षेत्र से होकर गुजर रही उनकी पाइप लाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर आनुपातिक क्षेत्रफल के लिए बिल दिया जाना चाहिए। सड़क, रेल की पटरियों, पोत घाटों आदि के साथ बांटे गये क्षेत्र के संबंध में, विभिन्न उपयोक्ताओं को, यह मानते हुए, संबंधित क्षेत्र के 50% के लिए आनुपातिक बिल दिया जाना चाहिए कि उनके पास भूमि का अनन्य कब्जा नहीं है और उनके पास केवल "मार्ग का अधिकार" है। जहाँ तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोक्ता यह सिद्ध कर देता है कि भू-क्षेत्र के आरपार भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर सतही क्षेत्र का कब्जा भौतिक रूप से उसके पास नहीं है तो ऐसी पाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र, मार्ग अनुमति प्रभारों की लेवी के उद्देश्य से, व्यास और लंबाई के गुणनफल का 50% गिना जाना चाहिए।

(vii) वाटर फ्रंट प्रभारः- पोतघाटों के निर्माण, पनडुब्बी (पानी के भीतर) पाइप लाइन बिछाने आदि के लिए वाटर फ्रंट से सटी भूमि के लिए लाइसैंस शुल्क का 50%, मार्ग अनुमति प्रभार (वे लीव परमिशन / चार्ज) के रूप में प्रभारित किया जायेगा। पनडुब्बी (पानी में डूबी) पाइप लाइन के लिए वाटर फ्रंट प्रभार पाइप लाइन द्वारा घेरे गए क्षेत्र के लिए होगा और क्षेत्रफल का निर्धारण ऊपर (vi) के नोट पर आधारित होना चाहिए।

(viii) आबंटनः- जो लोग, न्यू मंगलौर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) की सुरक्षा परिसर दीवार (चार दीवारी) के भीतर अथवा सुरक्षा परिसर दीवार के बाहर मासिक लाइसैंस आधार पर अपने सामान के भंडारण के लिए भूमि अथवा स्थान का आबंटन चाहते हैं, वे समय-समय पर एनएमपीटी द्वारा प्रदत्त फार्म में, एनएमपीटी को लिखित आवेदन करें। किंतु ऐसे स्थान अथवा भूमि का आबंटन किया जाना अथवा आबंटन से इंकार करना, एनएमपीटी के विवेक पर होगा और लाइसैंस पर दिए गए परिसर को (लाइसैंसी द्वारा) किराए पर नहीं चढ़ाया जाएगा।

(ix) लाइसैंसी की जिम्मेदारीः-

सामान / कार्गो के भंडारण के लिए भूमि / स्थान हेतु आवेदन करने में, आवेदक इस प्रकार भंडारित / ढेर लगाए सामान के लिए समस्त जोखिम और जिम्मेदारी स्वीकार करेंगे। सुरक्षा परिसर दीवार के भीतर अथवा बाहर लाइसैंसियों को आंशिक रूप से अथवा पूर्ण रूप से आबंटित शैड्स एनएमपीटी द्वारा तालाबंद कर दिया जाना तब तक ऐसे भंडारित सामान का एनएमपीटी को अमानतदार (बेली) नहीं बना देता जब तक इस संबंध में एक रसीद एनएमपीटी द्वारा उन्हें सौंप नहीं दी जाती। खुले में अथवा शैड / कवर के नीचे भूमि / स्थान का कब्जा लाइसैंस डीड / परमिट / करार में पुनः प्रस्तुत किया जायेगा।

एनएमपीटी की भूमि का अतिक्रमण अथवा (उस पर) अनधिकृत कब्जा और एनएमपीटी के रेलवे ट्रैक / रेल की पटरी, संयंत्रों, उपकरणों, पहुंच मार्गों आदि पर सामान / कार्गो का ढेर लगाना जिससे लाइसैंसी द्वारा यातायात के आवागमन में बाधा पहुँचाई जा रही हो ये सब बातें एनएमपीटी की संपत्तियों को पहुंचे नुक्सान को ठीक करने की लागत के साथ नीचे विनिर्दिष्ट दंडात्मक दर का भुगतान करने का जिम्मेदार / देनदार ठहराती हैं। यदि लाइसैंसी, सामान को हटाने के लिए दिए गए नोटिस के बावजूद अतिक्रमण वाले क्षेत्र से सामान हटाने में असफल रहता है तो सामान को लाइसैंसी के जोखिम और लागत पर एनएमपीटी द्वारा कहीं और हटा दिया जाएगा और निम्नलिखित दर पर दंडात्मक लाइसैंस शुल्क, इस प्रकार हटाए गए सामान द्वारा घेरी गई जमीन के लिए लगाया जाएगा।

(क) तीन माह तक सामान्य लाइसैंस शुल्क का दो गुना।

(ख) तीन माह से ज्यादा और 7 माह तक सामान लाइसैंस शुल्क का चार गुना।

(ग) उसके बाद के लिए सामान्य लाइसैंस शुल्क का दस गुना।

(x) लाइसैंस डीड /परमिट / करार के अंतर्गत भंडारित सामान लाइसैंसियों की संपूर्ण जिम्मदारी और जोखिम पर होगा। एनएमपीटी, किसी भी रूप में, उठाईगिरी, चोरी, आगजनी या उसके नुकसान की जिम्मेदारी नहीं लेगा। अपने आबंटित स्थान पर भंडारित सामान की हिफाजत के लिए और ऐसी भूमि/स्थान के किसी अनधिकृत कब्जे को रोकने के लिए लाइसैंसी स्वयं अपना पहरा बैठाएंगे।

(xi) लाइसैंस डीड /परमिट / करार के अंतर्गत घेरे गए स्थान/भूमि पर लाइसैंसी कोई स्थायी ढांचा / निर्माण, भवन, जाल या सुविधाघर या कैंटीन आदि खड़ी नहीं करेगा अथवा लाकर रखेगा। लाइसैंस परमिट की समाप्ति के समय पर लाइसैंसी भूमि/स्थान को उसकी मूल हालत में वापिस लाकर देगा और यदि लाइसैंसी

असफल रहता है तो एनएमपीटी, लाइसैंसी की लागत, जोखिम और जिम्मेदारी पर ऐसी बहाली की व्यवस्था करेगा ।

(xii) लाइसैंस शुल्क अथवा प्रभार का भुगतान लाइसैंसी द्वारा आबंटन पत्र प्राप्त करने की तिथि अथवा लाइसैंसी द्वारा भूमि / स्थान के कब्जे की तिथि से, इनमें से जो भी पहले हो, एनएमपीटी के दरों की अनुसूची में प्रदत्त दरों के अनुसार किया जाएगा । लाइसैंस शुल्क का भुगतान प्रत्येक कैलेंडर माह के लिए आगामी अवधि के लिए अग्रिम रूप से, अर्थात प्रत्येक माह की पहली तिथि से पहले, एनएमपीटी को किया जाएगा । यदि देय (अपेक्षित) तिथि से पहले भुगतान प्राप्त नहीं होता है तो लाइसैंस शुल्क के अतिरिक्त इकट्ठी हुई बकाया राशि पर 13% वार्षिक की दर से दंड ब्याज लगेगा ।

(xiii) यदि लाइसैंस परमिट का नवीनीकरण नहीं किया जाता है तो लाइसैंसी को, उसके द्वारा घेरी गयी भूमि / स्थान, शीघ्रातिशीघ्र खाली करना होगा । यदि लाइसैंसी खड़े किए गए ऐसे निर्माण अथवा ढांचे हटाने के बाद, उसे प्रदत्त लाइसैंस / परमिट की समाप्ति की तिथि को भूमि / स्थान का खाली कब्जा सौंपने में असफल रहता है तो एनएमपीटी को यह अधिकार होगा कि ऐसे निर्माणों और ऐसी भूमि / स्थान में भंडारित सामान की लाइसैंसियों की लागत और जोखिम और जिम्मेदारी पर पत्तन के परिसर में किसी भी भाग में किसी भी अन्य वैकल्पिक भूमि / स्थान या ढके हुए क्षेत्र में हटवा सकता है और इसके अलावा, इस तरह हटाए गए सामान द्वारा घेरे गए स्थान पर निम्नलिखित दरों पर दंडात्मक लाइसैंस शुल्क लगाया जायेगाः—

(क) तीन माह तक सामान्य लाइसैंस शुल्क का दो गुना ।

(ख) तीन माह से ज्यादा और 7 माह तक सामान लाइसैंस शुल्क का चार गुना ।

(ग) उसके बाद के लिए सामान्य लाइसैंस शुल्क का दस गुना ।

(xiv) जिस कैलेंडर माह के लिए परमिट जारी किया गया है, उसकी समाप्ति पर यह अपने आप निरस्त / निष्क्रिय हो जायेगा । लाइसैंस, अधिकतम 11 महीने की अवधि के लिए होगा और लाइसैंस शुल्क अधिसूचित दर अनुसूची के अनुसार लगाया जायेगा । लाइसैंस के प्रत्येक नवीकरण को ताजा (नया) लाइसैंस माना जाएगा । यदि लाइसैंसी को लाइसैंस के नवीकरण की आवश्यकता हो तो अग्रिम शुल्क के भुगतान पर एनएमपीटी से प्राप्त रसीद विधिवत साथ जोड़ते हुए नवीकरण के लिए आवेदन किया जाना आवश्यक है और यह आवेदन परमिट की अवधि की समाप्ति से 7 दिन पहले अग्रिम रूप से एनएमपीटी पहुँचना चाहिए । लाइसैंस की वैधता की अवधि समाप्त होने से 7 दिन पहले अग्रिम रूप से परमिट के नवीकरण के लिये आवेदन न कर पाने पर और शुल्कों और प्रभारों की अदायगी की अपेक्षित रसीद अग्रेषित न कर पाने पर इकट्ठा हो गई बकाया राशि पर 13% वार्षिक की दर से दंड ब्याज लग जायेगा और इसका भुगतान लाइसैंस शुल्क के अतिरिक्त किया जायेगा । किसी भी हालत में, लाइसैंस शुल्क उस तिथि से जब अग्रिम लाइसैंस शुल्क देय हो जाये 15 दिन से अधिक के लिए इकट्ठा नहीं होनी चाहिए ।

(xv) एनएमपीटी की लिखित अनुमति के बिना, कोई भी लाइसैंस, उसे आबंटित स्थान को निजी बंधित (बांडेड) क्षेत्रों में परिवर्तन नहीं करेगा । एनएमपीटी से पहले से लिखित अनुमति न ले पाने पर निम्नानुसार दंड (जुर्माना) लगाया जाएगाः-

(क) 03 माह तक सामान्य लाइसैंस शुल्क का दो गुना ।

(ख) 03 माह से अधिक और 07 माह तक के लिए सामान्य लाइसैंस शुल्क का चार गुना।

(ग) उसके बाद के लिए सामान्य लाइसैंस शुल्क का दस गुना ।

(xvi) (क) 11 महीनों तक के लाइसैंस के आबंटन के समय एक माह के लाइसैंस शुल्क के बराबर और 3 वर्ष तक के लाइसैंस के आबंटन के समय 3 माह के लाइसैंस शुल्क के बराबर जानत राशि लागू होगी। भूमि पूरी तरह से खाली करने पर, एनएमपीटी को देय कोई राशि समायोजित करते हुए जमानत राशि वापिस कर दी जाएगी।

(ख) ऊपर (क) पर वर्णितों के अलावा भूमि के पट्टेदारी के मामले में एक वर्ष के पट्टेदारी किराये के बराबर प्रति देय जमानत राशि लागू होगी।

(ग) यदि भूमि अंतिम रूप से खाली कर दिये जाने की तिथि और लाइसैंसी द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत कर दिये जाने की तिथि से 20 दिन के भीतर जमानत राशि वापिस नहीं की जाती है तो एनएमपीटी ऐसी विलम्बित प्रतिदेय राशियों पर 13% वार्षिक की दर से दण्ड ब्याज का भुगतान करेगा।

(xvii) एनएमपीटी को ऐसी किसी भी भूमि/स्थान कब्जा, संपूर्ण रूप से या आंशिक रूप से किसी भी समय वापिस लेने का अधिकार हो जो पत्तन को आवश्यक है/लाइसैंसी द्वारा घेरा नहीं गया है। ऐसी स्थिति में, लाइसैंस शुल्क में आनुपातिक कमी अनुमत की जाएगी। किसी भी स्थिति में, यदि लाइसैंस 6 माह से कम के लिए है तो एनएमपीटी 7 दिन की नोटिस अवधि और यदि लाइसैंस 6 माह से अधिक (किंतु 1 वर्ष से कम) के लिए है तो 15 दिन की नोटिस अवधि प्रदान करते हुए लाइसैंसी को आबंटित भूमि / स्थान का कब्जा वापिस लेने का अपना प्रस्तावित इरादा सूचित करेगा। अनधिकृत कब्जे या अतिक्रमण अथवा लाइसैंस अवधि की सामान्य समाप्ति के मामले में ऐसा कोई नोटिस जारी नहीं किया जाएगा और पत्तन द्वारा अपेक्षित भूमि / स्थान का पत्तन द्वारा पुनर्ग्रहण तुरंत कर लिया जायेगा। भूमि के ऐसे पुनर्ग्रहण के मामले में यदि लाइसैंसी ने भूमि पर कोई सुधार किया होगा, यदि ऐसा कुछ हो, तो उसे हटाने और दूर ले जाने अथवा भूमि पर कब्जा लेने या ऐसे पुनर्ग्रहण की मद में लाइसैंसी को कोई क्षतिपूर्ति मांगने का अधिकार नहीं होगा।

(xviii) लाइसैंसी को अधिकार होगा कि वह भूमि के पुनर्ग्रहण के विरुद्ध न्यू मंगलौर पत्तन न्यास के न्यासी मंडल के समक्ष, जिस आदेश के विरुद्ध अपील की जानी है, उसकी प्राप्ति तिथि से 30 दिन के भीतर, अपील कर दे और एनएमपीटी के न्यासी मंडल का इस विषय में निर्णय आखिरी होगा।

(xix) लाइसैंसी, एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए सभी नियमों अथवा निदेशों का पालन करने के लिए सहमत होगा। यदि लाइसैंसी नियमों अथवा निदेशों के अनुपालन की अनदेखी करता है तो एनएमपीटी उसका लाइसैंस समाप्त कर सकता है।

(xx) लाइसैंसी स्वीकार करेगा/सहमत होगा कि लाइसैंसी को आबंटित भूमि/स्थान के विषय में पत्तन को देय सभी भुगतान और खर्चे, फिर वो किसी भी किस्म के हों, एनएमपीटी के दरमान में प्रदत्त दरों पर वसूली योग्य होंगे।

(xxi) लाइसैंसी उन सभी नियमों और विनियमों का अनुपालन करेगा जो समय-समय पर लाइसैंस/परमिट के अंतर्गत सामान के भंडारण के संबंध में स्थानीय प्राधिकारियों अथवा विस्फोटकों के निरीक्षक, विस्फोटक विभाग, सीमा शुल्क आयुक्त और भारत सरकार या किसी भी संबंधित द्वारा जारी किए जाएंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 27th June, 2014

No. TAMP/60/2012-NMPT.–In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the New Mangalore Port Trust for revision of lease rental of port land allotted on long term/short term basis for the period from 20 February 2012 to 19 February 2017 as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/60/2012-NMPT

New Mangalore Port Trust - - - Applicant

QUORUM:

(i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

(ii). Shri. C.B. Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 20th day of May, 2014)

This case relates to a proposal dated 28 September 2012 received from the New Mangalore Port Trust (NMPT) for revision of lease rental of port land allotted on long term/ short term basis.

2. The lease rentals for the land allotted by the NMPT on long term and short term basis were last revised vide tariff Order dated 16 June 2010. The lease rentals approved vide the said tariff Order were implemented with retrospective effect from 20 February 2007 and were valid for a period of five years i.e. upto 19 February 2012.

3.1. The NMPT vide its letter dated 28 September 2012 has filed a proposal for revision of lease rentals of land allotted on short term/ long term basis for the period from 20 February 2012 to 19 February 2017. The main points made by the NMPT in the proposal are summarized below:

(i) (a) Total area available with the port – 2352 acres as detailed below:

Sl. No.	Location	Land in acres	Use of land
1.	Tannirbavi, Panambur and Baikampady village	1908	Port
2.	Kudupu Village **	292	Quarrying Stones
3.	Bondel village (Quarry) **	152	Quarrying Stones

** The lands at Kudupu and Bondel village were acquired for the purpose of stone quarry for major port works like break water and construction of berths and jetties. These are located 10 kms. and 16 kms. respectively from port limits. Presently, these land are hilly terrain and no development is carried out till date. As such the land is presently not utilized by the port.

(b) Of the total land area of 1908 acres situated at Panambur, 565 acres is inside the security compound wall, 320 acres is water and lagoon area and 1023 acres area is outside the compound wall.

(c) The area under port utilization inside as well as outside the security compound wall is 447.15 acres.

(ii) In pursuance of the extant Land Policy Guidelines for Major Ports, 2010 circulated by the Ministry vide letter no.PT-11033/4/2009-PT dated 13 January 2011, as per Clause-6.3.(1), a Committee was constituted by the NMPT under the Chairmanship of Chairman, NMPT and comprising of Dy. Chairman, Chief Engineer (Civil), FA & CAO, Dy. Chief Engineer (Civil), Suptdg. Engineer (Civil-I) as members for recommending revision of the lease rentals.

(iii). The NMPT has appointed a Valuer for the purpose of ascertaining the market value of land in and around the Port area.

(iv). Land valuation:
As per the procedure laid down in the guidelines, the Committee has taken into account the following applicable factors from among those listed in guidelines to determine the market value of the Port Land:

(a). Land value arrived based on the ready reckoner issued by the Karnataka Government for Mangalore region in the year 2011-12.

(b). Land values obtained from recent transactions registered in the Sub-Registrar Office (SRO), Mangalore for valuation purpose which is made available by District Collector as per the location of the land.

It is stated that the transactions taken are mostly for the residential purpose as no significant transaction have taken place for industrial purpose. In order to arrive at the revised rent for Industrial zone, valuation of land obtained from SRO are suitably modified and adjusted taking into account various conditions and the purpose of land allotment.

(c). Highest accepted tender rate for port lands for the period 1996 to 2007 are furnished. There are very few instances of tenders invited by the port for allotment of land during the last 5 years and hence this option is not adopted for arriving at the land value by the Committee.

(d). Land value arrived at by approved land valuer.

(v). The land valuer appointed by the port has compiled all the relevant data relating to valuation of land based on the above applicable factors for consideration of the Committee. The port has attached the Valuer's Report along with the proposal.

(vi). Thus, in short, the Committee has considered the land values as per (a). State Govt. Ready Reckoner for the base year 2011-12 referred in the proposal as Guide Line Rate (GLR) (b). comparative recorded sale instances in Sub-Registrar's office in Mangalore for the base year 2011-12, (c). accepted tender rate of land allotted on tendering basis and (d). rate arrived at by an approved valuer. As the instances of tendering in port for the last 5 years are less, the committee has not adopted the tendered rate for arriving at the final land rates.

(vii). The market value of land considered by the Committee under the three options is given below:
(a). Market value of land as per State Government's Ready Reckoner (Guideline Rate)

(₹ in lakhs/ acre)

Sl. No.	Area	Developed Land		
		Abutting Main Road	**Abutting Cross Road**	**For Interior area**
1.	Panambur Village	180.00	150.00	120.00
2.	Marshalling Yard	150.00	120.00	90.00
3.	Commercial Yard along the NH No. 66	210.00	150.00	90.00
4.	Tannir Bavi Area	150.00	90.00	75.00
5.	Kudupu	70.00	60.00	60.00
6.	Bondel	90.00	75.00	60.00

(b). Market value of land based on average rate of actual transaction registered in the last 3 years

(₹ in lakhs/ acre)

Sl. No.	Area	Developed Land		
		Abutting Main Road	**Abutting Cross Road**	**For Interior area**
1.	Panambur Village	131.00	91.70	65.50
2.	Marshalling Yard	167.00	116.90	83.50
3.	Commercial Yard along the NH No.66	199.00	139.30	99.50

Sl. No.	Area	Developed Land		
		Abutting Main Road	Abutting Cross Road	For Interior area
4.	Tannir Bavi Area	143.00	100.10	71.50
5.	Kudupu	110.00	77.00	55.00
6.	Bondel	100.00	70.00	50.00

(c). Market value of land as per approved valuer appointed by the NMPT

(₹ in lakhs)

Sl. No.	Area	Developed Land			Maximum Land Value for fixing lease rent
		Abutting Main Road	Abutting Cross Road	For Interior area	
1.	Panambur Village	155.50	120.85	92.75	155.50
2.	Marshalling Yard	158.50	118.45	86.75	158.50
3.	Commercial Yard along the NH No.66	204.50	144.65	94.75	204.50
4.	Tannir Bavi Area	146.50	95.05	73.25	146.50
5.	Kudupu	90.00	68.50	57.50	90.00
6.	Bondel	95.00	72.50	55.00	95.00

(viii). Based on the various parameters, the Committee has proposed to adopt the land valuation under option (c) i.e. based on the land value arrived by the approved Valuer. Under this option, the market valuation of land for each location is done with reference to three areas viz. Abutting the Main Road, Abutting Cross Road and for interior area. The Committee has recommended consideration of highest market value of land i.e. Abutting the Main Road from the market value of land assessed by the approved Valuer as brought out under option (c). Accordingly, the market value of land considered by the Committee is as per approved valuer under option (c) and the highest value of land under this option (highlighted bold) is finally recommended by the Committee for arriving at the proposed lease rental which is given below:

(₹ in lakhs per acre)

Sl. No.	Area	Developed Land (per Acre)			Maximum Land Value for Fixing Lease Rent
		Abutting Main Road	Abutting Cross Road	For Interior area	
1.	Panambur Village	155.50	120.85	92.75	**155.50**
2.	Marshalling Yard	158.50	118.45	86.75	**158.50**
3.	Commercial Yard along the NH No.66	204.50	144.65	94.75	**204.50**
4.	Tannir-Bavi Area	146.50	95.05	73.25	**146.50**
5.	Kudupu	90.00	68.50	57.50	**90.00**
6.	Bondel	95.00	72.50	55.00	**95.00**

(ix). (a). The basic rate of lease rentals on the maximum land value of a location is arrived for 100 Sq. mtr. per month considering the maximum market value per acre and 6% on the market value is applied to arrive at the lease rent per annum. Applying conversion factor of 1 acre = 4046.90 sq. mtr., lease rent for 100 sq. mtr. on per month basis is arrived. (For example-- 155.50*6%/12/4046.90*1,000,00.00*100= ₹1921.22 per 100 sq mtr./ month for Panambur village.)

(b). The report of the Committee further states that for revision of lease rental for superstructures like paved stack yard and covered sheds, the Authority in the previous revision had considered two aspects viz. increase in the land rent as well as increase in the basic cost of construction for super structures in these areas.

On the same analogy, the lease rentals for the superstructures i.e. paved areas and covered areas are arrived at in the current proposal. The increase in WPI of basic cost of construction material is approximately 30%. The NMPT has furnished the analysis of WPI index for all commodities viz. cement, steel, plates and HSD for the years 2007 to 2012 (May) which showing an average increase in WPI from 2007 to 2012 at 30.20%.

Thus, for proposing lease rent for paved area and covered space, the port has considered lease rent arrived at 6% on market value of land plus the development cost by applying

30.2%, as mentioned above, on the rate for superstructure considered in the last tariff revision for each of these land areas.

(x). Accordingly, the lease rent arrived by the Committee for the quinquennium 2012-17 with lease rent for open areas and lease rent arrived considering basic rate (lease rent) for land and development cost as explained in point (ix) above for paved areas and covered area is tabulated below:

Statement of Lease rents proposed for the quinquennium 2012-17							
Location	**For open areas per 100 sq. meter per month**	**For paved areas per 100 sq. meter per month (₹)**			**For covered space per 100 sq. meter per month (₹)**		
	Basic Rate of lease rent for land	**Basic Rate of lease rent for land**	**Development Cost**	**Total**	**Basic Rate of lease rent for land**	**Development Cost**	**Total**
Panambur Village	1921.22	1921.22	1661.20	3582.42	1921.22	5220.21	7141.43
Marshalling Yard along NH-17	1958.29	1958.29	1683.51	3641.80	1958.29	5290.36	7248.65
Commercial Yards along the NH No.17	2526.63	2526.63	1818.67	4345.29	2526.63	5715.09	8241.72
Tannirbavi	1810.03	1810.03	1369.08	3179.11	1810.03	4302.27	6112.30
Kudupu	1111.96	1111.96	1505.61	2617.58	1111.96	4730.98	5842.94
Bondel	1173.74	1173.74	1315.32	2489.06	1173.74	4133.30	5307.04

(xi). Accordingly, the committee has recommended the lease rent for the period 20.02.2012 to 19.02.2017 as follows:

(in ₹ per 100 sq. mtr./month)

Location	**For open areas per 100 sq. meter per month**	**For Paved Area per 100 sq. meter per month (₹)**	**For Covered Space/ Area per 100 sq. meter per month (₹)**
Panambur Village	1921.22	3582.42	7141.43
Marshalling Yard along NH-17	1958.29	3641.80	7248.65
Commercial Yards along the NH No.17	2526.63	4345.29	8241.72
Tannirbavi	1810.03	3179.11	6112.30
Kudupu	1111.96	2617.58	5842.94
Bondel	1173.74	2489.06	5307.04

(xii). Guidelines on land policy for Major Port Trusts 2010 envisage levy of licence fee for water area at 50% of licence fee of abutting land. The Committee has, therefore, recommended to introduce levy for water front at 50% of land abutting to the water front. This rate is for laying of submarine pipelines and charges will be as per way leave charges.

3.2. The NMPT has stated that the Board in its meeting held on 17 September 2012 has approved the recommendations of the Committee. Accordingly, based on the recommendations of the Committee and approval of its Board, the NMPT has proposed revised lease rental for the period 20.2.2012 to 19.02.2017 as follows:

(Rate in ₹ per 100 sq. mtr./month)

Location	**For open area**	**For paved area**	**For covered space**
Panambur Village	1921.22	3582.42	7141.43
Marshalling Yard along NH-17	1958.29	3641.80	7248.65
Commercial Yards along the NH No.17	2526.63	4345.29	8241.72
Tannirbavi	1810.03	3179.11	6112.30
Kudupu	1111.96	2617.58	5842.94
Bondel	1173.74	2489.06	5307.04

It has proposed following conditionalities governing the proposed lease rentals:

(a). For the allotment inside the Security Wall, a surcharge of 10% on the rate prescribed above will be levied.

(b). The rates prescribed shall be applicable with effect from 20 February 2012 and will be reviewed/ revised after five years.

(c). The lease rent shall bear an escalation @ 2% (compoundable) per annum till such time the rate of escalation is revised by the Competent Authority.

(d). Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 11 months. The Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.

(e). The other conditions governing the lease rental shall be as per the guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping as may be amended from time to time.

(f). The levy for the water front would be charged at 50% of land abutting to the waterfront. This rate is applicable for laying of submarine pipelines and charges will be termed as the way leave permission charges.

3.3. A comparative position of the lease rental approved by this Authority in Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June 2010 with retrospective effect from 20 February 2007 and duly escalated as on 19 February 2012 and the lease rent proposed by the NMPT (highlighted bold) and % increase over the rates applicable as on 19 February 2007 as furnished by the NMPT are tabulated below:

(**Rate in ₹ per 100 sq. mtr./month**)

Comparative statement of existing lease rent and proposed lease rent									
Location	**For open area**			**For paved area**			**For covered space**		
	2007-12	**2012-17**	**%**	**2007-12**	**2012-17**	**%**	**2007-12**	**2012-17**	**%**
Panambur Village	1538.85	**1921.22**	24.85	2947.58	**3582.42**	21.54	5965.69	**7141.43**	19.71
Marshalling Yardalong NH-17	1579.50	**1958.29**	23.98	3007.15	**3641.80**	21.10	6065.83	**7248.65**	19.50
Commercial Yards along the NH No.17	1825.73	**2526.63**	38.39	3368.00	**4345.29**	29.02	6672.25	**8241.72**	23.52
Tannirbavi	1006.71	**1810.03**	79.80	2167.71	**3179.11**	46.66	4655.13	**6112.30**	31.30
Kudupu	1255.25	**1111.96**	-11.42	2532.05	**2617.58**	3.38	5267.22	**5842.94**	10.93
Bondel	908.64	**1173.74**	29.18	2024.06	**2489.06**	22.97	4413.76	**5307.04**	20.24

3.4. It is noteworthy that the duly escalated lease rent for the period 2011-12 (upto 19 February 2012) indicated by the port in the proposal is found not to be correct. For example, the lease rent approved by this Authority by Order dated 16 June 2010 for the location Panambur is ₹1393.78 per 100 sq. mtr. per month with effect from 20 February 2007. The duly escalated lease rent for the same location upto 19 February 2012 is ₹1508.67 per 100 sq. mtr. per month and not ₹1538.85 per 100 sq. mtr. per month as indicated by the NMPT in its proposal. Accordingly, the lease rent approved in the July 2010 Order duly escalated as on 19 February 2012 is corrected and arrived at vis-à-vis lease rent proposed by NMPT for each areas and for each categories viz. open area, paved area and covered area and percentage of increase sought (correctly) arrived at is tabulated below:

In ₹ per 100 sq. mtr. per month

Location	**Open Area**			**Paved Area**			**Covered Area**		
	Duly escalated lease rent for the period (2011-12) upto 19 February 2012 (in ₹)	**Lease rate proposed w.e.f. 20 February 2012 (in ₹)**	**% increase or decrease sought**	**Duly escalated lease rent (i.e. open area plus paving) for the period (2011-12) upto 19 February 2012 (in ₹)**	**Lease rate proposed w.e.f. 20 February 2012 (in ₹)**	**% increase or decrease sought**	**Duly escalated lease rent (i.e. open area plus covered) for the period (2011-12) upto 19 February 2012 (in ₹)**	**Lease rate proposed w.e.f. 20 February 2012 (in ₹)**	**% increase or decrease sought**
Panambur Village	1508.67	1921.22	27.35% ↑	2889.78	3582.42	23.97 ↑	5848.72	7141.43	22.10 ↑
Marshalling Yard along NH-17	1548.53	1958.29	26.46% ↑	2948.19	3641.80	23.53 ↑	4945.89	7248.65	21.89 ↑
Commercial Yards along the NH No.17	1789.93	2526.63	41.16% ↑	3301.97	4345.29	31.60 ↑	6541.43	8241.72	25.99 ↑
Tannirbavi	986.97	1810.03	83.39% ↑	2125.21	3179.11	49.59 ↑	4563.85	6112.30	33.93 ↑
Kudupu	1230.64	1111.96	- 9.64% ↓	2482.40	2617.58	5.45 ↑	5163.94	5842.94	13.15 ↑
Bondel	890.08	1173.74	31.76% ↑	1984.37	2489.06	25.43 ↑	4327.22	5307.04	22.64 ↑

4. The NMPT has subsequently in continuation to its proposal dated 28 September 2012 furnished a copy of the Resolution of the Board of Trustees meeting held on 15 October 2012 approving to send the proposal for revision in lease rental as recommended by the Committee to this Authority. The NMPT has in the said letter communicated that the Board has resolved to record the apprehension of Trustees and concern about business development at NMPT. The relevant extract of the Board Resolution is reproduced below:

"It was resolved that the Trustees requested the Chairman to record the apprehension of the Trustees and concern about the business development at NMPT due to increase in the lease rentals and also record the Trustees views of revision of lease rentals only w.e.f. 2015 and until then the same rate may be continued."

5. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the proposal of the NMPT was forwarded to the concerned users/ user organisations/ lessees, seeking their comments. The comments received from users/ user organisations/ lessees were forwarded to NMPT as feedback information. The NMPT has furnished its comments on the points made by the users/ user organisations/ lessees.

6. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the NMPT was requested vide our letter dated 28 March 2013 to furnish additional information/ clarifications on various points. The NMPT has furnished its response after regular follow up vide its letter dated 20 January 2014. Since some information gaps were observed in the port's reply, the NMPT was requested to furnish additional information/ clarification on few points vide our letter dated 10 April 2014. The NMPT has furnished its reply vide its letter dated 24 April 2014. A summary of the queries raised by us and reply furnished by the NMPT is brought out in the subsequent paragraph.

7.1. A joint hearing in this case was held on 21 June 2013 at the New Mangalore Port Trust (NMPT) premises. The NMPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, NMPT and the concerned users/ organization bodies have made their submissions.

7.2. At the joint hearing, some of the users namely, Association of New Mangalore Port Stevedores (ANMPS) vide its two letters both dated 21 June 2013, C & F Association of New Mangalore Port (CFANMP) vide its letter dated 21 June 2013 and Mangalore Custom House Agents Association (MCHAA) vide its letter dated 21 June 2013 have filed their written submissions. A copy each of these written submissions was forwarded to the NMPT under cover of our letter dated 26 June 2013 for furnishing its comments thereon. The NMPT vide dated 13 August 2013 has furnished its comments.

7.3. Further, as decided at the joint hearing, a copy each of the note dated 8 April 2010 of Chief Minister's Secretariat, letter No.PWD 220 PSP 2009 dated 17 November 2009, U.O. Note No.PWD 220 PSP 2009 dated 21 December 2009, minutes of a meeting taken by NMPT on 17 April 2010 pertaining to various issues on handling of IOF at NMPT and Association of New Mangalore Port Stevedores (ANMPS) letter dated 23 October 2009 were forwarded to the NMPT vide our letter dated 26 June 2013 with a request to furnish its comments.

After follow-ups vide our letters dated 11 July 2013, 31 July 2013, d.o. letters dated 11 September 2013 & 13 November 2013 and letter dated 3 February 2014, the NMPT vide its letter dated 17 February 2014 furnished its reply on the above. The response of the NMPT on the above documents is tabulated below:

Sl. No.	Comment sought on the following given at the joint hearing held on 21 June 2013	Reply of the NMPT
(i).	Note dated 8 April 2010 of Chief Minister's Secretariat.	This issue pertains to District Administration Dakshina Kannada District, Mangalore.
(ii).	Chief Minister's Secretariat letter No. PWD 220 PSP 2009 dated 17 November 2009 forwarding ANMPS letter dated 23 October 2009 to NMPT for appropriate action.	The Principal Secretary, Govt. of Karnataka, Public Works, Ports and Inland Water Transport Department, Bangalore was requested to lift the ban on restricting movement of Iron Ore Fines trucks from mine heads to NMPT in the interest of the Port, Trade and Farmers of Karnataka vide letter no.NMPT/TM/MOS/2009 dated 25.11.2009. (Copy enclosed)
(iii).	U.O. Note No. PWD 220 PSP 2009 dated 21 December 2009.	A reference letter dated 21.12.2009 was addressed to the Secretary to Govt. of Karnataka with a copy to Chairman, NMPT for information. (Copy enclosed)

(iv).	Minutes of a meeting taken by NMPT on 17 April 2010 pertaining to various issues on handling of IOF at NMPT.	As per the minutes of the meeting dated 17.02.2010, the proposal was placed in the meeting of Board of Trustees held on 29.03.2010 and the Board resolved vide Res.No.92/2009-10 to constitute a sub-committee to consider the proposal and based on the report of the committee, the proposal for waiver of penal rental charges in respect of performers and not to consider the waiver of penal rental charges for non-performers was placed before the Board in its meeting held on 25.3.2011. Based on Board resolution a letter No.NMPT/TM/MOS/2011 dated 16.05.2011 has been forwarded by NMPT to the Ministry of Shipping. A copy of the said letter is forwarded by the NMPT. The said letter states that the Board of Trustees of NMPT have decided that the genuine exporters who could not build up stocks and carry out exports due to ban imposed by the State Government only be given concession by way of waiver of penal charges subject to approval of the Government. The letter seeks decision of the Ministry in this regard. In respect of other exporters, the NMPT letter states that notice for recovery of penal charges is being issued by the NMPT.
(v).	Association of New Mangalore Port Stevedores letter dated 23 October 2009.	Reply covered under (ii) above.

7.4. Further, as decided at the joint hearing, the concerned users were requested vide our letter dated 26 June 2013 to furnish additional comments, if any, to us as well as to the NMPT by 30 June 2013. The NMPT was requested to react on the additional comments to be received from the concerned users within 10 days thereafter. The comments received from users/ user organizations were forwarded to NMPT as feedback information. The NMPT vide its letters dated 15 July 2013 and 16 August 2013 has furnished its comments.

8.1. As stated earlier, based on a preliminary scrutiny of the proposal, the NMPT was requested vide our letter dated 28 March 2013 to furnish additional information/ clarifications on various points. The NMPT has furnished its response after regular follow up vide its letter dated 20 January 2014. A summary of the queries raised by us and the responses of the NMPT are tabulated below:

<table>
<tr><th>Sl. No.</th><th>Our queries</th><th>Reply of NMPT</th></tr>
<tr><td>(I).</td><td><u>GENERAL:</u></td><td></td></tr>
<tr><td>(i).</td><td>The NMPT has not furnished the tariff filing forms viz., Form – 1, Form – 2A and Form – 2B as prescribed in the Formats to be submitted at the time of filing proposal for revision of the Estate Rentals. The NMPT to furnish all the requisite forms with all details duly filled in.</td><td>(a). The NMPT has furnished the details in the Form 2A and 2B which are summarised below:

<u>Form 2A</u>:
(₹ in lakhs)
<table><tr><th>Year</th><th>Total income</th><th>Total expenses</th><th>Surplus / deficit</th></tr><tr><td>2011-12</td><td>5073.02</td><td>2165.44</td><td>2907.58</td></tr><tr><td>2012-13</td><td>4647.13</td><td>449.77</td><td>4197.36</td></tr><tr><td>2013-14</td><td>4757.11</td><td>1022.80</td><td>3734.31</td></tr><tr><td>2014-15</td><td>4869.78</td><td>1294.32</td><td>3575.4</td></tr><tr><td>2015-16</td><td>4967.17</td><td>1190.52</td><td>3776.65</td></tr></table>
<u>Form 2B</u>:
(₹ in lakhs)
<table><tr><th>Year</th><th>Net block</th><th>Proportionate working capital</th><th>Total Capital Employed</th></tr><tr><td>2011-12</td><td>11918.10</td><td>494.25</td><td>12412.35</td></tr><tr><td>2012-13</td><td>12153.15</td><td>626.36</td><td>17779.51</td></tr><tr><td>2013-14</td><td>11810.56</td><td>795.48</td><td>12605.94</td></tr><tr><td>2014-15</td><td>11438.17</td><td>1010.26</td><td>12448.42</td></tr><tr><td>2015-16</td><td>11095.54</td><td>1283.03</td><td>12378.56</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>(b). Details of total area of Port under different Zones:
<table>
<tr><th>Sr. No.</th><th>Zone</th><th>Total area (in acres)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1.</td><td>(a). Zone 1 (Panambur Village)</td><td>941</td></tr>
<tr><td>(b). Zone 1 (Water front)</td><td>320</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>Zone 2 (Marshalling Yard along NH-17)</td><td>245</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>Zone 3 (Commercial Yards along the NH No.17)</td><td>340</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>Zone 4 (Tannirbavi)</td><td>62</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>Zone 5 (Kudupu)</td><td>152</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>Zone 6 (Bondel)</td><td>292</td></tr>
<tr><td></td><td>Total land area under Port</td><td>2352</td></tr>
</table>
(c). Details of land utilization of Port area:
<table>
<tr><th>Sr. No.</th><th>Particulars of land utilization</th><th colspan="2">Total area utilized (in acres)</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>For Port Operations:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Utilized</td><td>377.32</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Unutilized</td><td>251.55</td><td>628.87</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>For residential purpose of port employees:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Utilized</td><td>133.66</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Unutilized</td><td>14.86</td><td>148.52</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>Commercial purpose</td><td></td><td>12.38</td></tr>
<tr><td></td><td>Total land utilization</td><td></td><td>789.77</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(ii).</td><td>As mentioned at Note nos.1, 2 and 3 respectively to Form – 1, the NMPT is required to furnish the following:</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(a). A certificate confirming that its proposal for fixing lease rentals is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India and made applicable to all Major Port Trusts vide MOS letter No. PT-11033/4/2009-PT with effect from 13 January 2011.</td><td>(a). Requisite certificate confirming that the proposal for fixing lease rentals is in conformity with Land Policy Guidelines of Major Ports approved by the Government of India vide MOS letter no.PT-11033/4/2009-PT dated 13 January 2011 is furnished.</td></tr>
<tr><td></td><td>(b). A certificate to the effect that the land leased (zone-wise) is as per the port's land use plan.</td><td>(b). Requisite certificate is furnished certifying that land lease (Zone wise) is as per the port’s land use plan.</td></tr>
<tr><td></td><td>(c). Details of all leases granted by the port for commercial and other purposes, zone-wise, separately for the last 3 years viz., 2009-10, 2010-11 and 2011-12.</td><td>(c). There is no lease granted by the port for the last 3 years i.e. 2009-10, 2010-11 and 2011-12.</td></tr>
<tr><td>(iii).</td><td>If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy Guidelines referred above, NMPT to furnish the details thereof justifying the reasons for deviations.</td><td>There is no deviation in the proposal made to TAMP from NMPT.</td></tr>
<tr><td>(iv).</td><td>The financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed revision in the lease rentals to be furnished.</td><td>The financial implication on account of proposed revision is anticipated to the tune of ₹52,46,07,857.65. The NMPT has furnished details of revenue estimation at revised lease rental for the year 2012-13.

(It is seen from the details furnished by NMPT that ₹52.46 crores is the total rent expected during 2012-13 due to revision as against the total rent of ₹42.73 crores received during 2011-12. That being so, additional revenue expected will work out to approximately ₹9.73 crores in the year 2012-13.)</td></tr>
<tr><td>(v).</td><td>The NMPT under cover of its letter no.2/33/2012/EBL.2 dated 14 November 2012 has communicated that the Board in its meeting held on</td><td>The NMPT has brought to the notice of the TAMP the decision taken by the Board in its meeting dated 17.09.2012 vide Resolution No.137 in its letter dated</td></tr>
</table>

	15 October 2012 has resolved to take on record the apprehension and concern of the Trustees about the business development at NMPT due to increase in the lease rentals and also to record the views of the Trustees on the revision of the lease rentals with effect from 2015 and that until then, the same rate may continue. In this regard, the NMPT is requested to elaborate the apprehension and concern of the Trustees and furnish its comments on the points made by the Trustees.	14 November 2012. A copy of the said Board Resolution is furnished.
(II).	**<u>VALUATION OF LAND:</u>**	
(i).	The NMPT has furnished the market value of the port lands based on the valuation obtained from the State Governments Ready reckoner, average rate of actual transactions in the last 3 years, valuation furnished by the land valuer. It has, however, finally considered the value of the land approved by the valuer as the base to derive the lease rentals. In this connection, the NMPT to clarify/ furnish the following:	
	(a). Explain specific reasons, if any, for arriving at the proposed lease rentals based on the value of the land approved by the Valuer, when the market value of the port lands as per the Guide Line Rates stated to have been obtained from State Government Ready Reckoner is seen to be the highest. In this connection, it may be relevant to mention here that while finalizing the lease rental revision proposals of some of the other Major Port Trusts such as Visakhapatnam Port Trust, Kandla Port Trust, etc., this Authority has felt that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value of the lands under all the options given in the Land Policy guidelines for Major Ports and derive lease rentals based on the land valuation which is most beneficial to it. For the lease rental to be the most beneficial for the port trust, it should have been determined based on the highest market value among all the other factors. In this regard, the NMPT to relook its proposal and review, if necessary.	It is to mention that the proposal is in order and as per Registered Valuer's Report, revision in rent have been proposed. The rates based on tendering process for allotment of Port Premises is not considered since there was no such tendering during the last five years. The present proposal of NMPT is similar to the previous proposal approved by the TAMP.
	(b). Though the valuation report of the valuer states that the land valuation is based on the value obtained for each of the sample areas in January/ February 2012, a quick calculation shows that the value of land arrived at is a simple average of the value of land as per the State Government Ready Reckoner – [Guide Line Rates (GLR)] and the value of the land as per the sale instances recorded in the Sub-Registrar's office. In this context, the NMPT to ascertain and confirm that the land valuation (relied upon by the NMPT for finally arriving at the lease rental) is rational and scientific and represents the characteristics of port estate which is under revision in the subject proposal.	In the Valuation Report of the Valuer, the market value of land is assessed for land sample areas picked randomly on the Zone wise basis and are realistic. The land samples have been identified randomly and rates have been arrived based on Government Ready Reckoner – Guide Line Rates (GLR) from the Sub-Registrar Office, Mangalore.
(ii).	With reference to assessment of market value of land based on the Guideline Rates (GLR) –(State Government's Ready Reckoner), the NMPT to furnish/ clarify the following:	
	(a). The statement furnished by NMPT relating to valuation of property/ structures of NMPT as per Ready Reckoner and Revised rate of the immovable property belonging to Mangalore City Corporation is seen to be with reference to Residential buildings,	Ready Reckoner and revised rate of the immovable property belonging to Mangalore City Corporation is considered to arrive the value of the land and accordingly, rent has been arrived for open space. The rent for paved and covered area is arrived based

	Commercial buildings, Flat/ Apartments and Agricultural lands. It is not clear how the value of Residential buildings, Commercial buildings, Flat/ Apartments and Agricultural lands is relevant in determining the market value of the lands at NMPT. NMPT to clarify the position.	on Wholesale Price Index as annexed in the Valuation Report.
	(b). The statement of land valuation as per the State Government's Ready Reckoner furnished by NMPT provides land value for different villages/road etc., for each of the locations such as Panambur, Kudupu etc. It is not clear how these valuation are used to arrive at the Guide Line rate. NMPT to explain the basis along with working for each of the locations.	The different villages mentioned in the statement of land valuation as per the State Govt's, Ready Reckoner are adjacent / near to the Port's Estate Boundary. The Roads mentioned are within the vicinity of Port's Estate.
(iii).	With reference to assessment of market value of land based on the sale transactions recorded in the Sub-Registrar's office, Mangalore, the NMPT to furnish/ clarify the following:	
	(a). Clause 6.3.(1) of the Land Policy of Major Ports 2010 prescribes, *inter alia*, the factor to arrive at the market value of land based on the average rate of the actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity and applying 2% annual escalation. As against this clause, the NMPT has considered the value of sale transaction occurred during the last year i.e. 2011-12 only as base to determine the market value of land under the said approach. The reason for deviating from said clause stipulated in the Land Policy Guidelines of 2010 to be justified.	This is also done similar to the report approved by the TAMP for the previous period 2002-2007.
	(b). The valuation of land based on actual sale transactions in the year 2011-12 furnished by NMPT are with reference to Panambur Village, Baikampady village, Hosabettu village, TannirBhavi village, Pau Kodi village, Moodushedde village, Padushedde village and Pachanady. It is not clear how the sale transactions at the above mentioned places are relevant to determine the market value of the port lands at Panambur Village, Marshalling yard, Commercial yard along the NH No. 66, Tannirbavi, Kudupu and Bondel. The NMPT to certify that the market value of land adopted under this approach is relevant and is representative to port land in terms of layout facilities, development, commercial utility, proximity, etc.	The villages mentioned in TAMP letter are in the vicinity of the Port Estate and hence sale transactions of the above mentioned places have been considered to arrive the rate at Panambur Village, Marshalling Yard, Commercial Yard along the NH No.66, Tannirbavi, Kudupu and Bondel. The market rates for the land belonging to Port Estate are not available either in the GLR or in the Sub-Registrar Office. Since there is no sale of Port Estate land and hence not recorded.
(iv).	With reference to assessment of market value of land based on the highest tender values as given in the table at Page No. 9 of the NMPT proposal, it is observed that the most of allotments are pertaining to the years 1996, 2003, 2004 and 2007. The NMPT to clarify how these allotment rates are relevant for valuation of port land in the current proposal. If no land was allotted on tender basis in the recent past say last two years, the same need to be stated explicitly.	The tabulation given at page-09 of the proposal is given only for the procedural part. These values of land are not considered in the present proposal.
(v).	With reference to assessment of market value of land based on the value arrived by the approved valuer, the NMPT to furnish/ clarify the following:	
	(a). In the Valuation Report, the land at interior area of Marshalling yard is valued at ₹86.50 lakhs per acre (para 38 A of the Valuation Report) whereas in the final summary table as well as in proposal, the	The final value arrived by the Valuer is ₹86.75 lakhs per acre is for the Developed area. The value of ₹86.50 lakhs per acre is for un-developed area.

	land value for this area is considered at ₹86.75 lakhs per acre. The NMPT to confirm correct valuation.	
(vi).	The guidelines do not mention any factor/ method for valuation of superstructures. To arrive at the lease rentals for the paved areas and covered areas, in addition to the value of the open lands, the NMPT has taken into account the development costs applying 30.2% on the superstructure rates considered by the Authority in the last fixation of the lease rentals. For arriving at 30.2% increase, the NMPT has considered the price increase in the whole sale price indices of steel, cement, plate, HSD, etc. from 2007 to 2012. The superstructures on paved and covered areas for which revisions are proposed on these locations already existed and that it is not with reference to any major new construction. Moreover, the price of steel and cement are very volatile depending on the national and international market. In the light of the above observation, NMPT to justify how the increase in the whole sale prices of these commodities are relevant for arriving at increase in the development cost of the port estate. The actual cost incurred by the port in development of these locations of the port estate in the last five years i.e. from 2007 to 2012 may be more relevant. The NMPT may examine this point and review its proposal in the light of the above observation.	The valuation of the superstructures i.e., covered space and paved area for the land of the estate has been arrived systematically based on Wholesale Price Indices from 2007-2012. The actual cost incurred by the Port in developments of these locations of the Port Estate in the last five years i.e., 2007-2012 is furnished.
(vii).	The lease rate for open area at the Kudupu approved in the last tariff Order is ₹1136.92 per 100 sq. mtrs./ month which if duly escalated comes to ₹1230.64 per sq. mtrs./ month as on 19 February 2012. As against that, the NMPT has proposed the lease rent for open area at the Kudupu at ₹1111.96 per 100 sq. mtr. per month with retrospective effect from 20 February 2012 which means a reduction of 9.65% over the lease rent prevailing as on 19 February 2012. The NMPT is requested to explain the reasons for proposing reduction in the lease rent only for this particular land for the open area when the lease rent at all the other locations is proposed for an increase.	The land value arrived by the Valuer was on GLR and recorded instances in the sub registrar office near the vicinity of the Kudupu quarry area. No recorded instances of higher value found near the Kudupu area for the period considered. The GLR rates are also found less which are variable for the period considered for valuation.
(c).	**SCALE OF RATES:**	
(i).	The general note (a) mentions adherence to the Land Policy Guidelines announced by Government in January 2012. Since the new guidelines are yet to be notified by the Government, the proposed note may be modified giving reference to the extant applicable Land Policy for Major Ports, 2010.	As on date the Land Policy for Major Ports 2010 is prevailing and accordingly the same is followed.
(ii).	The note proposed at (b) regarding allotment of land is not related to fixation of tariff. Major Port Trusts are governed by the policy guidelines issued by the Government from time to time as regards allotment of the port land. Hence the proposed note need not be included in the Schedule of Rent.	Deleted as proposed by the TAMP.
(iii).	Slab-wise penal charges proposed at Note (c) and (d)(iv) for encroachment or unauthorized occupation of land at two times/ four times/ten times the normal fee is not found to be in line with Clause 6.2.2.3 (g) of Land Policy Guidelines of 2010 which prescribes penalty at 3 times prescribed rate for wrongful use and unauthorized occupation of facilities. Justify the	As per clause 6.2.2.3 (g) of prevailing Land Policy Guidelines three times the Licence / Lease rent is for unauthorized occupation of the Port Land by the Licencee / Lessee and subsequently removed by them within the period of 03 months. In addition, the Slab-wise penal charges proposed at note (C) are for Non removal of goods / Cargo by the Lessee / Licencee

	reasons for proposing deviation from the policy guidelines.	from the encroached / unauthorized area of the Port in spite of notice to do so, where the Port removes goods / Cargo elsewhere at the Risk and Cost of the Lessee / Licencee. This is in line with D-Conditions (iii) of the Gazette Notification No.2/33/2007/EBL.2 dated 04.6.2007. Even though it is a deviation from the prevailing Land Policy Guidelines it is essential to control such eventualities effectively.
(iv).	The provision for levy of interest on delayed payment by the allottee proposed at note d (iii) may be modified in line with Clause 2.18.1. to 2.18.4. of the tariff policy guidelines of March 2005.	In addition to note d (iii), the Clauses 2.18.1 to 2.18.4 of Tariff Policy Guidelines of March 2005 is proposed for delayed payments / refunds by the Ports to the Licencee / Lessee as desired by the TAMP.
(v).	Clause 6.2.1. of the Land Policy guidelines stipulates provision for renewal of licence. The proposed note d(v) prescribing penal interest at 13% in case of failure to apply for renewal of licence seven days in advance before expiry is not found to be in line with the Clause 6.2.1. of the Land Policy Guidelines.	This issue is newly proposed keeping in view the cases applied for renewal after lapse of existing Lease / Licence. The post facto approval by the Competent Authority of the Port is not admissible. Hence even though it is a deviation for the land policy guidelines, it is essential for controlled monitoring.
(vi).	The Note no. d(vi) is not complete. Necessary modification may be done.	The Penalty Clause is as per Clause (vi), **(D)-Condition**, Karnataka Gazette Notification No.2/33/2007/EBL.2 dt. 04.06.2007 (copy enclosed) as at (iii) above. a) Two times the normal Licence fee up to 03 months. b) Four times the normal licence fee above 03 months up to 07 months. c) Ten times the normal licence fee thereafter.
(vii).	There does not appear to be any provision in the Land Policy Guidelines for obtaining security deposit in respect of 11 months license. In the backdrop, the proposed note at (vii)(a) to collect one month's license fee as security deposit in case of allotment for 11 months license to be explained.	As per Clause 6.2.2.1 (i) of the Land Policy Guidelines of the lease is on annual basis the Security Deposit equal to one year's rental is applicable. In the absence of provision for Security Deposit **in the prevailing Land Policy guidelines for Licence**, it is proposed based on TAMP Notification G No.184 dated 23.07.2010 pertaining to NMPT (copy enclosed).
(viii).	Clause 6.2.2.1 (i) of the Land Policy guidelines requires a major ports to keep 1 years' rentals as Security. The note d(vii) (b) allowing the lessee the option to furnish 3 years irrevocable bank guarantee to be justified as there is no such provision in the said clause of the land policy guidelines.	The Bank Guarantee for an amount equivalent to three years lease rentals proposed is deleted.
(ix).	NMPT to explain how the proposed note (d)(xiii) prescribing penal charges for lessee not shipping the iron ore for export within 75 days from taking over is relevant in the revision of estate rental. The Scale of Rates prescribes demurrage charge for overstayal of cargo beyond the prescribed free period which should take care of overstayal of cargo.	The Scale of Rates prescribes Demurrage charges for overstayal of Cargo lying inside the Wharf on transit basis beyond the prescribed free period of 07 days in respect of Import cargo and 21 days for Export bound Cargoes. The Demurrage is Cargo related charges. In the case of land allotted on monthly rental basis for stacking Cargo like Iron Ore Fines, no such demurrage charges are made applicable but the Party should effect shipment every 75 days failing which the proposed Penal Licence Fee will be charged treating the Party as a Non Performer.
(x).	The following note may be incorporated in the Schedule of Rent in view of Clause 6.3 (1)(ii) of the land policy guidelines allowing annual escalation of 2%: "*All the rates provided in the SOR shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of one year from the effective date of*	As per Clause 6.3 (1) (ii) of the prevailing Land Policy Guidelines it is proposed that, "All the rates provided in the SoR shall get automatically escalated by 02% per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the revised rent schedule and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned

	implementation of the revised Rent schedule, and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The Rent Schedule is subject to revision every five years."	year. The Rent Schedule is subjected to revision every five years".

8.2. On examining the information/ clarifications furnished by the NMPT vide its letter dated 20 January 2014 to our queries, it was found that the NMPT had not satisfactorily addressed the queries raised on various points and there were still some gaps on information furnished. The port was, therefore, requested to furnish information/ clarifications *vide* our letter dated 10 April 2014. The NMPT has furnished its reply *vide* its letter dated 24 April 2014. A summary of additional information sought from NMPT in view of gaps observed in its reply and the response of NMPT is tabulated below:

<table>
<tr><th>Sl. No.</th><th>Our queries</th><th>Reply of NMPT</th></tr>
<tr><td>(i).</td><td><u>Item No.I(i)</u>:
The total area under different zones indicated in Sl. No.II in Form 1 (Annex-1) is 2352 acres. Whereas, the land utilisation detail given under Sl. No.III in the said Form is for 789.77 acres. The NMPT is requested to broadly indicate the land utilisation for the remaining land area as well.</td><td>The broad indication of Land utilization by the Port is as below:
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td>(in Acres)</td></tr><tr><td>(a)</td><td>As per Form No. 1, total area</td><td>:</td><td>789.77</td></tr><tr><td>(b)</td><td>Land handed over to NH - 17</td><td>:</td><td>1.00</td></tr><tr><td>(c)</td><td>Greenery</td><td>:</td><td>290.00</td></tr><tr><td>(d)</td><td>Marshalling Yard</td><td>:</td><td>148.00</td></tr><tr><td>(e)</td><td>Future development</td><td>:</td><td>225.00</td></tr><tr><td>(f)</td><td>Lagoon (water front)</td><td>:</td><td>320.00</td></tr><tr><td>(g)</td><td>Vacant land</td><td>:</td><td>134.23</td></tr><tr><td></td><td>Sub Total</td><td>:</td><td>1908.00</td></tr><tr><td></td><td>Bondel</td><td></td><td>292.00</td></tr><tr><td></td><td>Kudupu</td><td></td><td>152.00</td></tr><tr><td></td><td>Grand Total</td><td>:</td><td>2352.00</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>(ii).</td><td><u>Item No.I(v)</u>:
The reply furnished by the NMPT does not address the specific point made in the said query. Hence our query is reiterated requesting the NMPT to elaborate the apprehensions and concern of the Trustees recorded in the Minutes of the Board Meeting held on 17 September 2012 and 15 October 2012 and give a brief write-up along with views of port on the apprehensions and concern raised by the Trustees in view of increase proposed in the lease rental and their views that revision in lease rental should be with effect from 2015 and until then the existing rate to continue.</td><td>In the Board meeting held on 15.10.2012, the Other Interest Trustees were of the view that revision in lease rentals should be given effect from 2015 only and until then, the existing rate may be continued. However, the revision of Lease rentals are based on the Land Policy Guidelines communicated by the Ministry and agreed by all the Trustees and approved by Board (minutes of the meeting enclosed). Regarding the effective date of implementation of the revision of lease rentals the TAMP has to decide on par with other Major Ports.

In reply to another query the NMPT has stated that still higher values are considered, the business development at NMPT may be of negative impact. Hence, the proposed lease rentals may be considered for approval.</td></tr>
<tr><td>(iii).</td><td><u>Item No.I(i)(a)</u>:
The NMPT was specially requested to explain reasons, if any, for arriving at the proposed lease rentals based on the value of the land approved by the Valuer, when the market value of the port lands as per the Guide Line Rates stated to have been obtained from State Government Ready Reckoner is seen to be the highest. In this connection, as already stated earlier, while finalizing the lease rental revision proposals of some of the other Major Port Trusts such as Visakhapatnam Port Trust, Kandla Port</td><td>While evaluating the revised lease rentals, the higher rates of State Government Ready Reckoner and also recorded transaction at Sub Registrar office, Mangalore of the Land near the vicinity of the Port has been considered by the Registered Valuer for valuation of Land of the Port. The said sources are the authenticated basic data for the Valuer to arrive reasonable Market Value based on the provisions stipulated in the Karnataka Stamps Act 1957 & Karnataka Stamps Rules 1958. The TAMP has stated that, still higher value of land should have been considered to arrive the lease rentals most beneficial for the</td></tr>
</table>

	Trust and even Kolkata Port Trust, etc., the Authority has taken a view that the market value of the lands under all the options given in the Land Policy guidelines for Major Ports should be considered and lease rentals should be derived based on the land valuation which is most beneficial to it. For the lease rental to be the most beneficial for the port trust, it should have been determined based on the highest market value among all the other factors. In this context, the NMPT was requested to relook its proposal and review. In response, the NMPT has in a general way stated that the proposal is in order and the revision proposed is as per Registered Valuer's Report without addressing the specific query raised. The NMPT is, therefore, requested to re-look its proposal and consider to propose lease rental based on the highest market value of land in line with the approach followed by the Authority in the lease rental cases at other Major Port Trusts.	Port Trust. It may be seen from the Resolution of the Board's meeting dated 15.10.2012, the Other Interest Trustees were of the view that subject revision should be made effective from 2015 instead of February 2012 proposed by NMPT. If still higher values of land are considered, then the business development at NMPT may have negative impact. Hence, the proposed lease rentals may be seen for approval.
(iv).	Item No.II(ii)(a) and (b): The reply furnished by NMPT does not address the query raised. The NMPT is once again requested to clarify how the value of land for residential building, commercial building, flats/ apartments and agricultural land given in the Valuation Report are relevant for determining the market value of NMPT land. Moreover, as stated earlier, it is not clear how the valuation of land as per State Government's Ready Reckoner provided for different villages/ road for each of the locations such as Panambur, Kudupu, etc. (page nos.80-86 in the Valuation Report) are used to arrive at the market value of land under Option I - State Government's Ready Reckoner. The NMPT to furnish detail working in this regard. While doing so, the NMPT also to furnish detail working for arriving at the market value of land based on the sale transactions under Option II from the various sale transactions shown at page Nos.134-157 in the Valuation Report.	It is to mention that, there is no sale of land belonging to Port Estate. The value of the land near the vicinity of the Port is considered for arriving the lease rentals. As pointed by the TAMP, the values of the residential buildings, commercial buildings, Flats/Apartments are not considered for assessing the Land value of the Port. The applicable values of land near the vicinity of the Port were considered by the Valuer.
(v).	Item No.II(iii)(a): In response to our query seeking reasons for considering sale value of only one year 2011-12 instead of average sale transaction of 3 years and applying 2% annual escalation as per land policy guidelines, the explanation furnished by the NMPT stating that approach followed is similar to the approach followed by NMPT in the last tariff revision which was approved by the Authority in the last tariff Order of June 2010 does not address the specific query raised in the above point. The NMPT is once again requested to address the query.	The Recorded Sale Transactions in Sub Register's Office, Mangalore furnished from pages 134 to 157 of the Valuer's Report are for the period from 2009-10, 2010-11 and 2012-13. Based on these data, the relevant transactions were considered to arrive land values for Data Base Year 2011-12 since the revision is due for the period 2012-2017.
(vi).	Item No.II(v)(a): The reply furnished by the NMPT on the	The valuation of Land at Kudupa and Bondel are at pages 64 to 77 of the Valuation Report. It is to

	above item raised in our letter dated 28 March 2013 does not address the query raised and hence our query is reiterated.	mention that, these areas are for Granite stone quarrying and green purpose only. These are the Quarries used for removing stone for construction of break waters of the Port. There is no much development in the vicinity and these area are not operational area of the Port. Hence, valuation of land is considered as per Valuation Report only.
(vii).	Item No.II(vi): For the reasons given in the query on this point, the NMPT was requested to review its proposal of considering development cost applying 30.2% increase in the superstructure rates based on the wholesale price indices of steel, cement, plate, HSD, etc. from 2007-2012. It was further brought out that the actual cost incurred by the port in development of the six locations of port estate in last five years i.e. from 2007-2012 would be more relevant and the NMPT was, therefore, requested to examine and review its proposal. The NMPT has not addressed the specific query raised. The NMPT has forwarded a copy of approved plan scheme under the 11th five year plan scheme vis-à-vis the actual capital expenditure incurred by the port. The said document covers capex relating to various other port projects and does not indicate about the actual development cost incurred for the port estate in these six locations. The NMPT is once again requested to address the specific point raised by us in this regard.	The NMPT has furnished the particulars related to Capital Expenditure.
(viii).	Item no.(vii): The lease rate for open area at the Kudupu approved in the last tariff Order is ₹1136.92 per 100 sq. mtr./ month which if duly escalated comes to ₹1230.64 per sq. mtrs./ month as on 19 February 2012. As against that, the NMPT has proposed the lease rent for open area at the Kudupu at ₹1111.96 per 100 sq. mtr. per month with retrospective effect from 20 February 2012 which means a reduction of 9.65% over the lease rent prevailing as on 19 February 2012.The NMPT is requested to explain the reasons for proposing reduction in the lease rent only for this particular land for the open area when the lease rent at all the other locations is proposed for an increase.	The land value arrived by the Valuer was on GLR and recorded instances in the sub registrar office near the vicinity of the Kudupu quarry area. No recorded instances of higher value found near the Kudupu area for the period considered. The GLR rates are also found less which are variable for the period considered for valuation.

9. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website http://tariffauthority.gov.in.

10. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

(i). The existing Rent Schedule for New Mangalore Port Trust (NMPT) was last approved by this Authority vide its Order dated 16 June 2010 for a period of five years from 20 February 2007 to 19 February 2012.

(ii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time vide clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005. The NMPT has filed its proposal in September 2012 for revision in lease rental of port land following the Land Policy guidelines for Major Port Trusts, 2010 for the quinquennium 20 February 2012 to 19 February 2017. Some of the users like Mangalore Refinery and Petrochemicals Limited (MRPL), IMC Limited, Association of New Mangalore Port Stevedores (ANMPS) have stated that the Land Policy Guidelines of Major Ports, 2010 has not yet been approved by Cabinet and is under hold and have, therefore, requested that the proposal filed by the NMPT should also be kept on hold. There is no documentary evidence submitted by any of the users in support of their argument. The NMPT has categorically confirmed on more than one occasion that the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2010 issued by the Ministry of Shipping (MOS) in the Government of India are not under hold. The MOS in its letter No.PT-11033/4/2009-PT dated 4 March 2011 under the cover of which the Land Policy Guidelines for Major Ports – 2010 were forwarded has clearly stated that the said guidelines are effective from 13 January 2011 in case of all Major Ports. This Authority is mandated as per clause 8 of the 2005 tariff guidelines to follow the land policy guidelines issued by the MOS for revising the lease rental of Major Port Trusts. It is relevant here to mention that this Authority has passed Orders revising the lease rental of lands at Kolkatta Port Trust, Cochin Port Trust, Mormugao Port Trust, V.O. Chidambaranar Port Trust, etc. following the land policy guidelines of 2010. Hence, there is no merit found in the submission made by some of the lessees to hold the proposal for revision of lease rental of NMPT lands only in this particular case.

(iii). The NMPT has filed the proposal for revision of lease rental following the Land Policy Guidelines of 2010. When the proposal was already processed and the entire consultation process and joint hearing was over and this case was taken up for finalisation, the Ministry of Shipping in the Government of India has announced revised Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which came into effect from 2 January 2014. In this regard, the following points are brought out for specific mention:

(a). The revised Land Policy guidelines were issued by the Government in January 2014. The proposal filed by NMPT for revision of lease rentals is for the period 2012 to 2017. It can be seen that the part of the period relates prior to the announcement of the 2014 guidelines and some period subsequent to the announcement of the 2014 guidelines.

(b). As already stated above, the proposal filed by NMPT in September 2012 as per the Land policy guidelines of the 2010 was processed following 2010 guidelines. The entire consultation process with relevant stake holders as well as the joint hearing was held prior to the announcement of the new 2014 guidelines.

(c). As per Clause 6.3(1) of the Land Policy Guidelines of 2010, the market value of land can be determined taking into consideration the applicable factors from the five factors prescribed in the said guidelines and the lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined. The lease rent fixed by this Authority is subject to annual escalation of 2%.

(d). Para 18 (a) of the revised land policy guidelines of January 2014 retains the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed in the Land policy guidelines of 2010 by the Land Allotment Committee but recommends to consider the highest valuation of land for determination of lease rental. If the Land Allotment Committee does not choose the highest value of land, then it has to record reasons in writing. The revised guidelines of the 2014 prescribes the same percentage of 6% for arriving at the lease rental and the rate of annual escalation in the lease rental is also prescribed at 2% with the only difference that these percentages prescribed in the revised Land Policy Guidelines of 2014 are the minimum cap.

(e). The proposal filed by the NMPT under the land policy guidelines of 2010 considers the three factors of the five factors enumerated in the said guidelines for valuation. The NMPT has explained the reasons for not considering the fourth factor for land valuation and the fifth factor prescribed in the guideline is a general flexibility to ports to consider any other factor not specifically prescribed in the guidelines.

For arriving at the lease rental, the Committee appointed by the NMPT for revision of lease rental has recommended market value of land applying @ 6% on the market value recommended by the Committee constituted to review the lease rental. The proposal filed by the NMPT while complying with the provisions of land policy guidelines of 2010 is also found to be in tandem the factors prescribed in the revised Land Policy Guidelines of 2014 as well.

(f). In view of the position brought out in paragraphs 10 (iii) (a), (b), (c), (d) and (e) above and also recognising that the broad principles for determination of lease rent in the land policy guidelines of 2010 are retained in the revised land policy guidelines of 2014, this analysis proceeds with fixing lease rentals of the NMPT lands based on the proposal filed by the NMPT in September 2012 following the land policy guidelines of 2010, as proposed by the NMPT.

(iv). As per clause 6.3(1) (a) of the land policy guidelines of 2010, the Scale of Rates to be recommended by the port to this Authority for revision in lease rental has to be recommended by the Committee decided by the Board headed by the Chairman of the Port Trust.

The NMPT has constituted a Committee under the Chairmanship of Chairman (NMPT) with Deputy Chairman, Chief Engineer (Civil), Financial Advisor & Chief Accounts Officer, Deputy Chief Engineer (Civil) and Superintending Engineer (Civil-1), as other members to review and recommend the revised lease rent for port trust lands.

The Committee constituted by the Port under the Chairmanship of the Chairman, NMPT has considered the Land Valuation Report furnished by the Valuer and has recommended the rates as per the provisions of the Land Policy guidelines of 2010. Thus, the proposal filed by the NMPT which is supported with the copy each of the Valuation Report of the approved valuer, report of the Committee constituted by the port recommending the revised rates and which also has the approval of the NMPT Board is found to be in compliance with the Land Policy guidelines of 2010 and, therefore, relied upon for processing this case.

(v). (a). The Land Policy Guidelines clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(1)(a) of the Land Policy Guidelines, the market value of land is to be determined by the Committee taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual sale relevant transactions in last three years for lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port.

(b). The Committee has considered market value of land under three specific options prescribed in the land policy guidelines viz. State Government's Ready Reckoner rates - Guide Line Rates (GLR), sale transactions recorded in the Sub-Registrar's office, Mangalore and the rate arrived at by an approved valuer. It is seen that the Report of the Committee also tabulates the valuation of land based on tenders invited by the port. The data relating to land allotted on tendering basis pertains to the period 1996 to 2007. No tenders were issued during the last five years, and hence this option has not been considered by the port for valuation of land. This position is relied upon. The NMPT has not assessed valuation of land with reference to the fifth option prescribed in the Land Policy guidelines which is a general factor to consider any other relevant factor, if found relevant. Thus, effectively, the NMPT has considered the market value on the basis of the other three options, namely, State Government's ready reckoner rates, the actual relevant sale transactions and the rate arrived at by an approved valuer.

One of the factors prescribed in the land policy guidelines, 2010 is to reckon with the average rate of the actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity and applying 2% annual escalation. The proposal of the NMPT states that the value of land under this option is arrived based on sale transaction with reference to the year 2011-12. The NMPT was, therefore, requested to justify the reasons for deviating from said clause stipulated in the Land Policy Guidelines of 2010. The NMPT initially stated that it is as per the rate approved by this Authority for the previous period 2002-2007. In this regard, it is relevant here to mention that this Authority in the last tariff Order in para 9.1. had

categorically advised NMPT to find out the average sale transaction for three years instead of the highest sale value reported by them. The lease rental approved by this Authority in the last Order of June 2010 for the period 2007 to 2012 is based on the value of land given by valuers' report furnished by the NMPT. Hence, the point made by the NMPT that this Authority had approved its approach based on highest sale transaction in the last Order does not reflect the factual position and hence is denied.

Subsequently, on further pursuing with the NMPT on its current proposal to address the deviation from the guidelines while arriving the valuation of land under this approach, the port has clarified that the recorded sale transactions in Sub Register's Office, Mangalore furnished in the Valuer's Report are for the period from 2009-10, 2010-11 and 2012-13. Based on the data for these years, the relevant transactions were considered to arrive at land values for base year 2011-12 since the revision is due for the period 2012-2017. It is relevant to state that the land policy guidelines requires to consider the land value based on the average of the actual relevant transactions in the last three years in the port's vicinity duly escalated by 2% per annum. This Authority does not agree with the approach adopted by the NMPT in considering only the sale transaction of the year 2011-12 when the guidelines require to consider the average sale transaction in port's vicinity for last three years and duly escalated by 2%. In the absence of any detailed working provided by NMPT or in the valuation report as to how land valuation under this option is finally arrived from the valuation of land for various areas in each location, it is not possible to make any correction in this regard. In any case, fixation of final rent is not based on the land value assessed under this option.

The Kudremukh Iron Ore Company Ltd (KIOCL) has suggested that the market value of land belonging to KIADB in Baikampady and Panambur village which is only ₹20.00 lakhs per Acre on an average and the latest revised rate at only ₹30.00 lakhs per acre should be reckoned with. The NMPT has emphatically rejected this submission made by the KIOCL. The NMPT has clarified that the purpose of leasing land by KIADB is to encourage the industries at Mangalore and that cannot be a criteria for the Port services where the connectivity to the port and the facility have been used by the lessee. The position given by the NMPT is relied upon.

(c). The valuation of land has been done for six locations namely Panambur Village, Marshalling Yard, Commercial Yard along the NH No.66, Tannir Bavi, Kudupu and Bondel. Further, for each location, land value is assessed for three areas viz. land abutting the main road, abutting the cross road and for interior area. A comparative position of the valuation of land considered by the Committee for the above mentioned six locations based on the Guidelines Rates obtained from the State Government Ready Reckoner, actual relevant sale instances recorded in the Sub-Registrar's Officer, Mangalore and valuation by the approved valuer is tabulated below:

(₹ in lakhs/acre)

Sl. No.	Area	Option 1 - State Government's ready reckoner – Guide Lines Rates			Option 2 - Actual sale transactions recorded with the Sub-Registrar's office at Mangalore			Option 3 - Approved Land valuer		
		Developed Land (per Acre)			Developed Land (per Acre)			Developed Land (per Acre)		
		Abutting Main Road	Abutting Cross Road	For Interior area	Abutting Main Road	Abutting Cross Road	For Interior area	Abutting Main Road	Abutting Cross Road	For Interior area
1.	Panambur Village	**180.00**	150.00	120.00	131.00	91.70	65.50	155.50	120.85	92.75
2.	Marshalling Yard	150.00	120.00	90.00	**167.00**	116.90	83.50	158.50	118.45	86.75
3.	Commercial Yard along the NH No.66	**210.00**	150.00	90.00	199.00	139.30	99.50	204.50	144.65	94.75
4.	Tannir-Bavi Area	**150.00**	90.00	75.00	143.00	100.10	71.50	146.50	95.05	73.25
5.	Kudupu	70.00	60.00	60.00	**110.00**	77.00	55.00	90.00	68.50	57.50
6.	Bondel	90.00	75.00	60.00	**100.00**	70.00	50.00	95.00	72.50	55.00

(vi). (a). From the valuation of land done under three options mentioned above, the NMPT, based on the recommendations of the Committee has considered the valuation of land given by the approved valuer. Under this option, the valuation of land for three areas viz. abutting the main road, abutting cross road and for interior area, the highest value of land in the three

areas viz. abutting the port area is considered as the market value for determining the lease rental. This is based on the recommendations of the Committee.

Some of the lessees such as Canara Chamber of Commerce (CCC) and others have stated that consideration of the maximum value of land of the three areas viz. abutting the main road instead of the land value abutting the cross road or the interior area is against the land valuation. They have suggested to consider the average value of land of the three areas instead of the highest. The NMPT has countered the argument of users saying that the market value of the land is arrived based on the factors as per the Land Policy Guidelines of 2010 issued by the Ministry of Shipping for determining the market value of the land. The independent valuer appointed for the purpose has after considering all aspects like market value, transactions of nearby land, usage and location, etc. arrived at the land valuation which has been examined by Committee appointed by the port for revision of lease rental. It is relevant here to state that the users have not explained any valid reason as to how consideration of the value of land based the land value abutting the main area for other two areas (abutting cross road and interior area) is against the land valuation except suggesting that it should be based on the average and not the highest. In fact, this Authority has in the revision of lease rental of other Major Port Trust as explained in the subsequent paragraph viewed that the lease rental should be arrived by the Port Trust adopting the one which is most beneficial to the port. Hence, the approach adopted by the NMPT based on the recommendation of the Committee to take the highest value of land i.e. land abutting the Abutting Main Road from the value of land amongst the three areas under each location is found to be in line with the decision taken by this Authority in other cases.

(b). The Land Policy Guidelines of 2010 state that the market value of land can be determined taking into consideration the applicable factors from among the factors listed therein as already brought out in the earlier paragraphs. This Authority has, however, while according approval to the lease rental proposals of Cochin Port Trust (COPT) and Visakhapatnam Port Trust (VPT) vide Orders dated 4 May 2010 and 29 November 2010 respectively has held that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. Even in the case of the Kolkatta Port Trust (KOPT), this Authority before processing the Order No.TAMP/40/2011-KOPT dated 14 February 2012 for revision of lease rental has insisted the port to re-assess the market values of its estates under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.

It can be seen from the above that for Panambur Village, Commercial Yard and Tannir Bavi areas of the NMPT, the market value of land under first option i.e. State Government's Ready Reckoner is the highest. Whereas for the Marshalling yard, Kudupu and Bondel areas, the market value of land based on the actual sale transaction rate is found to be highest.

The proposal filed by the NMPT, however, seeks revision of lease rental based on the market value of land determined by the approved valuer appointed by the NMPT. It is relevant here to state that market value of land for each location arrived by the approved valuer is not the highest but appears to be an average of the other two valuation. Since the proposal filed by the NMPT for revision of lease rental is not based on the valuation which would be most beneficial to the port i.e. highest of the market valuation of three options, in line with the decision taken by this Authority in other cases referred above, the NMPT was advised vide our letter dated 28 March 2013 to relook and review its proposal in line with the decision taken by this Authority in the other Major Port Trusts. Since, the response of the NMPT did not address the pointed query raised, the NMPT was again vide our letter dated 10 April 2014 advised to consider revising its proposal based on the highest market value of land instead of considering the valuation of land determined by the approved valuer which is not found to be highest. The NMPT has in this regard brought to the attention of this Authority the decision taken by the Board in its meeting 15 October 2012. In view of the specific request made by the Board of Trustees to convey the apprehension of the Trustees on the revision proposed in lease rental, the NMPT has forwarded a copy of the minutes of the Board Meeting dated 15 October 2012. The said minutes of the meeting show that the Board of Trustees while according approval to forward the proposal of the NMPT for revision of lease rental based on the recommendation of the Committee has recorded the apprehension of the Trustees and concern about the business development at NMPT due to increase in the lease rentals. In view of the same, the Trustees have viewed

that even revision of lease rentals should be made effective only from the year 2015 and until then the same rate may be continued. The NMPT has also categorically stated that even for the revision in lease rental proposed by it in the current proposal, the Board has expressed apprehension on the business development of the port. The NMPT has viewed that if the lease rentals are revised further it will have a negative impact on the port business. In view of the above submissions made by the NMPT and particularly considering highest market value of land for each locations for fixation of lease rental will lead to further upward revision in lease rental from the level proposed by NMPT which reportedly will adversely affect the development of the port, this Authority only in this particular case entirely relying on the judgment of NMPT accepts its proposal for revision of lease rental based on value of land given by the approved valuer.

(c). Incidentally, the Land Policy Guidelines, 2014 whilst it recommends to reckon with the highest market value of land for fixation of lease rental allows an option to the Land Allotment Committee to choose other than highest for reasons recording in writing. In the instant case, the Committee appointed by NMPT for revision of lease rental under 2010 Land Policy Guidelines has recommended lease rental based on valuation of land given by the approved valuer which is not found to be highest. The NMPT has expressed its concern as well as apprehension of the Trustees of the Board of NMPT if highest valuation of land is considered it will adversely impact the business of the port.

(d). Thus, in the instant case in view of the apprehension expressed by the port as well as some Trustees of the Board of NMPT, this Authority is inclined to depart from the general approach adopted while revising the lease rental at other ports based on the valuation which is most beneficial to the port. In view of the position brought out by NMPT, this Authority as a one-time measure accepts the proposal of the port for revision in lease rental based on the valuation of land given by the approved valuer which is also the recommendation of the Committee appointed. By way of abundant caution, it is mentioned that this deviation should not be quoted by any other Major Port Trust with reference to revision of lease rental processed under 2010 Land Policy guidelines. Based on the above analysis, the land value for each of the locations is considered at the level recommended by the NMPT.

(vii). (a). As per clause 6.3.(1) of the Land Policy guidelines of 2010, the lease rent per annum is to be arrived at 6% of the market value of land. The proposed lease rental is arrived by the NMPT applying 6% return on the market land value as stipulated in the Land Policy Guidelines. Since the land valuation is done on per acre basis, the lease rent proposed on per 100 sq. mtrs. per month is arrived by applying the applicable conversion factor of 1 acre = 4046.9 sq. mtrs. [For example, for value of land of Panambur at ₹155.50 lakhs/ acre the lease rent is arrived at ₹1921.22 per 100 sq. mtrs./ month applying 6% return (i.e. 155.50*1,00,000*6% / 12 / 4046.9*100) = ₹1921.22 per 100 sq. mtrs./ month]. Accordingly, the lease rent for land arrived by the NMPT for different locations is as follows:

₹ per sq. mtr per month

Location	Lease rent as proposed by the port to be effective from 20/02/2012 (for open area of land)
Panambur Village	1921.22
Marshalling Yard along NH-17	1958.29
Commercial Yards along the NH No.17	2526.63
Tannir Bavi	1810.03
Kudupu	1111.96
Bondel	1173.74

(b). The lease rent arrived above is proposed for open area. The NMPT has also proposed lease rent for paved area and covered area which is discussed in the subsequent paragraph. In the meanwhile, a comparative position of lease rent approved by this Authority in last revision Order dated 16 June 2010 for open area, duly escalated lease rent as on 19 February 2012 at the applicable 2% annual escalation, and the proposed lease rent for open area of land is tabulated below:

Location	Lease rent approved in the last tariff Order (effective from 20/02/2007)	Duly escalated lease rent as on 19/02/2012	Lease rent proposed by NMPT as on 20/02/2007 applying 6% return on land value	% Increase of decrease sought with reference to duly escalated lease rent as on 19/02/2007
Panambur Village	1393.78	1508.67	1921.22	27.35%
Marshalling Yard along NH-17	1430.60	1548.53	1958.29	26.46%
Commercial Yards along the NH No.17	1653.61	1789.92	2526.63	41.16%
Tannir Bavi	911.81	986.97	1810.03	83.39%
Kudupu	1136.92	1230.64	1111.96	-9.64%
Bondel	822.98	890.82	1173.74	31.76%

(c). The table given above depicts the revision in lease rent for open area on an increase of 27.35%, 26.46%, 41.16%, 83.39% and 31.76% for Panambur Village, Marshalling Yard along NH-17, Commercial Yards along the NH No.17, Tannir Bavi and Bondel respectively with reference to the duly escalated lease rent applicable on 19 February 2012. Few users/ lessees like MRPL, IOCL, etc. have objected steep increase of around 80% in the lease rental of the Tannir Bavi which is higher in comparison to 26.46% to 41.16% increase in lease rent sought for other locations. The NMPT has clarified that there has been substantial increase in the land value in this area due to the industrial developments taking place in Tannir Bavi in the last few years. The number of transactions have taken place in this area in the last 2 years and the transactions suggest that the land value at Tannir Bavi has gone up nearly 2 to 3 times. It can be seen from the valuation report that the value of land for Tannir Bavi under all the three options viz. State Government's Ready Reckoner, sale transactions and approved valuer are in close range i.e. ₹150 lakhs per acre, ₹143 lakhs per acre and ₹146.50 lakhs per acre respectively. Since there is no much variation in the land value of Tannir Bavi under all the three options and in view of the position explained by the NMPT for increase in valuation in this area, this Authority relies on the submission made by the port in the matter and approves the lease rentals for the Tannir Bavi at the level proposed by the port which is arrived applying 6% return on the land value as per the Land Policy guidelines.

(d). With regard to lease rentals for the Kudupu land, it is seen that at the proposed lease rent, there is downward revision of 9.64% in the lease rent applicable on 20 February 2012.

To a specific query posed to the NMPT for the reduction in lease rent only for this particular location, the NMPT has clarified that Kudupu is located at 07 Kms away from NMPT estate and is used for removing stone for construction of break waters of the port. The land in this location is reportedly used for operational purposes of port only. There is not much development reported in the vicinity of this area. The NMPT has also reported that Guideline Rate and recorded transactions obtained with reference to vicinity of Kudupu quarry area do not record instances of higher value of land for Kudupu for the period considered. It has to be also recognised that the market value for this land has also been recommended by the Committee. This Authority, therefore, approves the lease rent for Kudupu as well for open area as proposed by the NMPT applying 6% return on the market value of land. The lease rent for open area for the other four locations which are arrived applying 6% return as per the Land Policy Guidelines of 2010 is also approved.

(viii). (a). The existing lease rent approved for NMPT in the last Order dated 16 June 2010 prescribes lease rent for open area, paved area and covered area for each of the six locations. The NMPT has in the current proposal also sought revision of lease rent for paved area and covered area apart from revision in lease rent for open area.

(b). The lease rent for the paved area arrived by the NMPT is sum of the revised lease rental proposed for open area and the rate approved for structure for paved area in the last Order escalated by 30.2%. The escalation factor of 30.2% is reportedly arrived by the NMPT based on the movement in Wholesale Price Indices (WPI) of cement, steel, plates, HSD for the period of five years 2007 to 2012. The same approach is followed for arriving at the revised lease rental for covered area for each of the six locations.

It is relevant here to mention that land policy guidelines 2010 do not mention any factor/ method for valuation of superstructures or lease rental for structure. At the same time, it has

to be recognised that the existing schedule of lease rent of NMPT approved in the last tariff Order prescribe separate higher rate for paved area and covered area in comparison to the lease rent prescribed for the open area. Thus, if rentals for the land is revised based on its updated market value and the rentals for the structures which already exist in their rent schedule is left untouched, it may lead to an anomalous position where a lessee for an open land would pay increased rentals on account of the updation of land values whereas a lessee of the structure, who enjoys value added services at the paved/ covered area, as compared to a lessee of an open land, would not be subjected to any increase in his rentals on the component of structures.

In the case of Kolkatta Port Trust, the rent schedule for Kolkatta Dock System (KDS) approved by the Government of India in 1996 prior to constitution of this Authority already prescribed the rates for structures. The KOPT had, therefore, in its proposal for revision in lease rent for lands sought approval of the revised rates for structures along with revision in the rates for land. This Authority had for similar reasons while approving the revised lease rent of the KOPT lands in Order No.TAMP/40/2011-KOPT dated 14 February 2012 had revised the rentals for structures as well. In the KOPT case, the port had also furnished the Written Down Value (WDV) for the structures at KDS. This Authority in the said Order had approved revised lease rent on structures maximum to the extent of 30% in the then existing rentals escalated as of the year 2010 or the rate proposed by the KOPT whichever was lower.

In the instant case, the NMPT has applied 30.2% increase in the structure rate based on WPI movement between 2007 to 2012 of construction related material. The NMPT has not clarified pointedly as to how the increase in WPI of the construction related commodities considered by them is relevant for revising the rates. In case of the NMPT since the paved area and covered area provided by the port are existing structures, the application of WPI increase of 30.2% reportedly relating to construction material is not found relevant. Since the actual cost, if any, incurred by the port in development of the six locations of port estate in last five years i.e. from 2007-2012 would be more relevant the NMPT was requested to examine and review its proposal. The NMPT has just forwarded a copy of approved plan scheme under the 11th five year plan vis-à-vis the actual capital expenditure incurred by the port. On examining the said document it is seen that the port has incurred capex relating to various other port projects like construction of berth, procurement of tugs/ equipment, etc. The port has not indicated actual development cost, if any, incurred for the port estate in respect of these six locations in the last five years.

During the last revision of lease rental, this Authority had categorically observed that though the cost of superstructure added may not appreciate in proportion to the appreciation in value of the land, it is necessary to consider a reasonable increase therefor. In the last tariff Order, the lease rent for paved area and covered area contained two components one is lease rent for land and the other for structure. The lease rent for land was taken at the level arrived for open area. For structure, 40% of the increase in the lease rental for open area was allowed in respect of rent for structure component as on 1 February 2007 for each of the six locations. None of the users or the NMPT had made any adverse remarks on this methodology adopted in the last tariff Order. In the absence of any clear cut guidelines for revision of lease rent for structure but at the same time in view of the position explained that the lease rent for the structures on the paved area and covered area at the NMPT land may also have to be revised, the approach followed by this Authority in the last tariff Order which has not been disputed by port or users is applied in the current revision as well with reference to revision of structure on these two areas. Thus, for paved area and covered area, the lease rent for the land component is taken at the level of revised lease rent arrived for open area in line with the approach followed by the NMPT as per the last fixation. For the structure component in the paved area and covered area, 40% of the increase in the lease rent of open area of the corresponding location is considered over the duly escalated structure component as on 19 February 2012. It is seen that the NMPT has applied 30.2% increase in the structure rate as approved in the last tariff Order without duly escalating by 2% annually to bring it to the rate for structure as on 19 February 2012. The approach adopted by the NMPT is not found to be correct as 2% escalation is also applicable on structure component on the rate approved in the last tariff Order for paved and covered area. Even in the last tariff Order, the structure component was duly escalated as on 19 February 2007 and then 40% of percentage increase in the lease rent for the open land was applied. To illustrate, at Panambur village the

increase in lease rent for open area arrived in the table given earlier in para 10(vii)(b) being 27.35%, the appreciation of superstructure is considered at 10.94% i.e. 40% of 27.35% increase in lease rental for open land for this location. The same approach is adopted for arriving at the rentals for the paved stack yards and covered space for all the four locations viz., Marshalling Yard, Commercial Yard along the NH No.66, Tannir Bavi and Bondel while fixing the rentals for the paved stack yards and covered space.

(c). As regards Kudupu, the proposed lease rental for an open area shows a reduction of 9.64% in comparison to the duly escalated rent as on 20 February 2012 as already stated earlier. The approach considered in this analysis i.e. applying 40% of the percentage increase in the lease rental for open area as done for other locations if done in the case of Kudupu, it will tantamount to reduction in the rate for structure component. It is relevant here to state that though the revised lease rental for open area for Kudupu is proposed for reduction, the NMPT has proposed increase in the structure component for paved area and covered area by 30.2% for Kudupu location. Hence, going by the proposal of the NMPT, the structure component for Kudupu for paved and open area will need to be increased. The increase in the rate for structure component applying 40% of the percentage increase in lease rental for other five locations works out 10.94%, 10.58%, 16.46%, 33.70% and 12.70% for Panambur Village, Marshalling Yard, Commercial Yard along the NH No.66, Tannir Bavi and Bondel locations. Considering the lowest percentage increase amongst the above is 10.58%, an increase of 10% is considered in the structure rate of paved and covered area for Kudupu location over the duly escalated structure rate as on 19 February 2012.

As regards Tannir Bavi, it can be seen that applying 40% of the percentage increase on the lease rental for open area for this location results in 33.36% increase which is higher than 30.2% increase considered by the NMPT. As stated earlier, the percentage increase on the rate for structure in our analysis is applied on the duly escalated structure rate as on 19 February 2012 instead of the NMPT's approach of applying 30.2% increase on structure component approved in the last tariff Order without considering the duly applicable annual escalation rate of 2% per annum as the last tariff Order. Thus, applying 33.36% increase over the duly escalated rate for structure component as on 19 February 2012 for Tannir Bavi for paved and open area, the rate for structure component will work out to ₹1517.96 per 100 sq. mtrs. per month for paved area and ₹4770.12 per 100 sq. mtrs. per month for covered area which is higher than the level proposed by the NMPT at ₹1369.08 per 100 sq. mtrs. per month for paved area and ₹4302.27 per 100 sq. mtrs. per month covered area. Since the rate for structure applying 40% of the percentage increase in the lease rental of open area comes higher than the level proposed by the NMPT for Tanni Bavi location, it is appropriate to restrict the lease rent for the structure component for paved area and covered area at the level proposed by the NMPT.

(d). The working of revised lease rent for all the six locations for open area, paved stack yards and covered space is attached as **Annex - I (a) to (f)**. A summary of the lease rent proposed by NMPT and recommended for approval for open area is brought out in the preceding paragraph and hence not repeated here. A summary of lease for paved area and covered area duly escalated as on 19 February 2012, lease rent proposed by the NMPT, lease rent approved and the percentage increase over the duly escalated lease rent as on 19 February 2012 is tabulated below:

For Paved Area **₹ per 100 sq. mtr./ month**

Location	Lease rent prevailing as on 19/2/2012	Lease rent proposed from 20/2/2012	% increase sought over the duly escalated lease rent as on 19/2/2012	Lease Rent approved	% increase over the duly escalated lease rent as on 19/02/2012
Panambur Village	2889.78	3582.42	23.97%	3453.42	19.50%
Marshalling Yard along NH-17	2948.19	3641.80	23.53%	3506.03	18.92%
Commercial Yards along the NH No.17	3301.96	4345.29	31.60%	4287.55	29.85%
Tannirbavi	2125.21	3179.11	49.59%	3179.11	49.59%
Kudupu	2482.40	2617.58	5.45%	2488.90	0.26%
Bondel	1984.37	2489.06	25.43%	2406.17	21.26%

For Covered Area **₹ per 100 sq. mtr./ month**

Location	Lease rent prevailing as on 19/2/2012	Lease rent proposed from 20/2/2012	% increase sought over the duly escalated lease rent as on 19/2/2012	Lease Rent approved	% increase over the duly escalated lease rent as on 19/02/2012
Panambur Village	5848.72	7141.43	22.10%	6736.06	15.17%
Marshalling Yard along NH-17	5946.89	7248.65	21.89%	6822.00	14.72%
Commercial Yards along the NH No.17	6541.42	8241.72	25.99%	8060.22	23.22%
Tannirbavi	4563.85	6112.30	33.93%	6112.30	33.93%
Kudupu	5163.94	5842.94	13.15%	5438.59	5.32%
Bondel	4327.22	5307.07	22.64%	5046.56	16.62%

(ix). Some of the users like the MRPL Ltd. and IMC Ltd. have raised objection on surcharge of 10% of the proposed lease rental proposed by the NMPT for allotment of land inside the security wall. Their argument is that the guidelines issued by the Government do not provide for levy of surcharge. The NMPT has clarified that the area inside the security wall which is a Custom notified is guarded by CISF personnel round the clock. 10% of licence fee is levied as surcharge for land inside wharf area in view of surveillance provided by the port round the clock and is already prescribed in the existing Schedule of lease rent as well.

The Land Policy Guidelines prescribe broad guidelines for determination of lease rental based on the market value of land based on the factors prescribed in the guidelines. As stated by the NMPT, the surcharge proposed is in view of specific services provided by the port in terms of security inside the security wall. It is relevant here to mention that levy of 10% over the prescribed lease rent inside the security wall prevails right from over a decade i.e. in the Order No.TAMP/33/2003-NMPT dated 20 January 2005 and also in the last revision Order passed on 16 June 2010. Based on the clarification furnished by the NMPT and recognising that it is an existing provision prevailing in the rent schedule of the NMPT, it is allowed to continue as proposed by the NMPT.

Some of the user associations like the Association of New Mangalore Port Stevedores, Mangalore Custom House Agents Association and New Mangalore Port C & F Association stated that the port is collecting 5% Service Charges for outside the wall. It is also not clear from the point made by these associations for what services this charge is reportedly collected. The port has not pointedly made any comment on this point. The Rent Schedule approved by this Authority does not prescribe any tariff under the name "service charge" in the schedule of lease rent for NMPT.

(x). The NMPT has also proposed a note stating that the rates prescribed will come into effect from 20 February 2012 and will be reviewed after five years. Clause 6.3(1)(d) of the land policy guidelines of 2010 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years. Hence the proposed note is approved. For the reasons stated in the subsequent paragraphs for according the revision in the revised lease rent retrospectively from 20 February 2012, the proposed note is accepted.

(xi). As per the land policy guidelines of 2010, the lease rent fixed by this Authority is subject to an automatic annual escalation at 2% per annum. The NMPT has proposed a note to state that the rent shall bear an annual escalation @ 2% (compoundable) per annum after expiry of one year from the effective date of implementation of the revised rent schedule and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The Rent Schedule is subject to revision after every five years. Since the lease rent is made effective from 20 February 2012, the subsequent annual escalation will apply from 20 February 2013 onwards. The period from when the 2% annual escalation will apply and the period till which it will apply is clearly mentioned in the note to avoid any ambiguity. The proposed note is, therefore, suitably modified to state that the lease rent shall bear an annual escalation @ 2% (compoundable) per annum from 20 February 2013 till 19 February 2017. The note stating that the Rent Schedule is subject to revision after every five years is incorporated as proposed by the NMPT.

(xii). The port has proposed to retain the existing condition that Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 11 months. The Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT. Since a detailed condition is now proposed by NMPT in this regard which is explained in subsequent paragraph, the note no.A(iv) proposed by the NMPT is deleted to avoid duplication.

(xiii). The existing Rent Schedule prescribes levy of lease rent for open area as applicable to the location of the area occupied by the pipelines/ service conduits. The method of determining the area occupied by pipelines/ service conduits by single pipe line and multilayer pipeline and if the area is occupied by multiuser, is also prescribed. The NMPT has proposed to retain the existing provision relating to way leave charges proposed for laying pipe lines/ service conduits. There has not been any objection from any user to the proposed provision except that the MRPL has pointed out that the existing as well as the proposed provision stated that if user establishes" that the possession of surface area above the ground, cross country pipeline is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted as 50% of the product of diameter and length for the purpose of way leave charges. It has suggested that, the onus of proof should not be that of 'User' as NMPT does not pass on this benefit to any users as they will always claim that the possession is with the users. It has sought to argue that wherever, the way leave charges are given, the land areas within the Port compound and outside are with Port and hence this point is made as a general condition and not as a user establishing such right. In this regard it is relevant to mention that the said provision has been uniformly prescribed in the case of other Major Ports like the JNPT, COPT, etc. In fact even para 3 of Annexure prescribing Broad Terms and Conditions of Right of Way Permission for laying pipelines attached to the Land policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping incorporates this clause. Hence, there is no need for any modification in the proposed provision which is found to be in line with the prescription made in the other Major Ports.

(xiv). The NMPT has proposed to introduce levy of water front charges at 50% of the license fee for the land abutting the water front for construction of jetties, submarine pipeline, etc. as way leave permission.

The MRPL has raised serious objection on the proposed levy. They have submitted that as they installed SPM, a 17 K.M. submarine pipeline has been laid and this point was not indicated by the port earlier. It has stated that the proposed rate is without discussion and mutual consent and subsequent to investment done by the MRPL and is equivalent to changing the condition/agreement reached in this regard while considering the investment. The MRPL has also stated that proposed levy equivalent of 50% land lease rentals is too high and has requested to defer introduction of this rate.

The NMPT has attempted to counter this argument by stating that proposed water front charges is based on the guidelines of the Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping. Clause 6.2.2.3. (k) of the Land Policy Guidelines stipulates that the license fee for water area would be 50% of the license fee of abutting land.

As regards the point made by the MRPL to defer the proposal it is relevant to state that the MRPL also admits that submarine pipe line are laid in the port waters of the NMPT. This means port water area is being occupied for the purpose of transfer of liquid cargo from its SPM to shore. If any user occupies port water, there is no reason as to why the port should be deprived of revenue on account of its water area being utilised.

In the instant case also the structure i.e. pipe line is occupying port water though they are submerged under the port water. The land policy guidelines while stipulating that the levy for water front should be 50% of the land abutting is silent about the purpose for which the water front is to be used i.e. whether for construction of jetty or for laying submarine pipelines. This Authority while approving upfront tariff for container terminal at Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) and multi user liquid terminal at Cochin Port Trust (COPT) and few other cases has considered licence fee for water area for determination of upfront tariff following the approach prescribed in the land policy guidelines. In the absence of any specific methodology prescribed in the Land Policy Guidelines, it is not unreasonable to prescribe the levy at 50% of lease rent of the land abutting the water area as per the land policy guidelines. Hence the proposal of the NMPT is accepted subject to modifying the proposed provision to state that the lease rent on submarine pipeline will apply for the area occupied by the pipeline which has to be computed based on the methodology prescribed for way leave charges on land.

As regards the point made by the MRPL that it is not with the consent of the user, it is relevant here to state that the land policy guidelines do not stipulate about obtaining consent of users. This Authority is mandated to fix rate as per the land policy guidelines which prescribed a methodology of fixing water front area which has been considered. As regards the point about lease agreement, this Authority does not determine lease rental for individual agreement. It is fixed for the facility of the port availed by users. In any case, a condition is inserted that the revision approved will apply subject to existing leases/ licensee contain provision for periodic revision of rates.

(xv). The NMPT has proposed few other conditions governing the proposed lease rent. It is seen that most of the conditionalities except two conditions proposed by the NMPT are same as approved by this Authority in Order No.TAMP/32/2006-NMPT dated 29 December 2006 with some very minor changes which does not materially impact the then approved conditions.

In the Order of December 2006, this Authority had approved detailed terms and conditions relating governing lease rental for land leased/ licensed for stacking of cargo. These conditionalities were, however, not proposed by the NMPT during the revision of lease rental undertaken in June 2010. Hence the Order approved by this Authority also did not contain these conditions. It is seen that NMPT has vide Notification No.2/33/2007/EBL.2 dated 04.6.2007 has notified in the Karnataka Gazette the terms and conditions for allotment of land as notified by this Authority in the Order dated December 2006.

It thus appears that inadvertently these conditions were not proposed by the NMPT during the last tariff revision and not therefore included in the last Order of this Authority as well. The NMPT in the current proposal has included these conditions with some very minor changes which do not materially impact the then approved conditions. It is observed that most of the conditions proposed by the NMPT are similar to the conditions prescribed in the lease rent Schedule of the CHPT as well. Hence, the conditions as proposed by the NMPT are approved except the few conditions which are newly proposed or those conditions which required to be analysed with reference to the provisions in the land policy guidelines of 2010. They are analysed in the subsequent paragraphs.

(xvi). The NMPT in note (c) has also proposed a note for levy of penal license fee for encroachment or unauthorized occupation of the NMPT's land and stacking of goods / cargo on the NMPT's Railway track, plants, equipment, approach road etc., causing obstruction to the movement of traffic. The port proposes penal license fee at two times, five times and ten times the license fee for period upto 3 months, 3 to 7 months and period thereafter in addition to the cost of rectifying damages caused to the NMPT's properties if the licensee fails to remove the goods from the encroached area in spite of notice to do so.

Clause 6.2.2.3 (g) of Land Policy Guidelines of 2010 prescribes penalty at 3 times of prescribed rate for unauthorized occupation of facilities after expiry/ termination of lease.

When sought to explain reasons for deviation from the guidelines, the NMPT has clarified that for

Non removal of goods / Cargo by the Lessee / Licencee from the encroached/ unauthorized area of

the Port in spite of notice to do so the port proposes such graded penal license fee. Further port has

stated that it is as per Condition (iii) of the Gazette Notification No.2/33/2007/EBL.2 dated 04.6.2007

which was notified by the NMPT based on Conditions notified by this Authority vide Order dated 26

December 2006.

With reference to the said condition proposed by the NMPT, it is relevant here to state that exactly similar note is prescribed in CHPT at Note 2(ii) relating to the conditions for licensing except that in the CHPT penal license fee is prescribed there is one slab i.e. upto ten times without graded increase as the number of days increase. At KOPT, the penal licence fee for unauthorized occupation is prescribed at the two times, five times and ten times the license fee for period for first 30 days months, next 30 days months and period thereafter.

In view of the submissions made by the NMPT stressing the need for the proposed condition and also recognising that similar provisions for levy of penal license fee have been approved by this Authority in the case of KOPT and CHPT as well as in its case in December 2006, this Authority approves the proposed penal license fee for unauthorized occupation of licensee. In fact, the penal license fee prescribed in the NMPT is slightly liberal compared to the other two ports.

(xvii). (a). One of the conditions (v) approved by this Authority in December 2006 Order stated that licensee shall deposit one month's license fee on the land / space allotted which shall be refunded when land is vacated and in case of delay, the NMPT in refund of Security deposit

in 20 days from the date when land is finally vacated and on production of documents, shall pay interest @ 13%. The NMPT has proposed to retain the first part of the condition with slight modification that Security deposit equivalent to one month's license fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 11 months and 3 months license fee for license upto 3 years. In case of lease of land other than those mentioned above, refundable Security Deposit equivalent to one year will (be) applicable or the lessee shall provide an irrevocable Bank Guarantee for an amount equivalent to 3 years (three) lease rentals which shall remain valid for the lease period.

Clause 6.2.2.1 (i) of the Land Policy Guidelines prescribes one year's rental as security deposit in case of annual lease. It is silent about security deposit on monthly license basis. The NMPT has clarified that the proposed condition of one month Security deposit in case of license is already prescribed in the existing SOR approved in the 2010 Order and the same is proposed to continue.

The Land Policy Guidelines of 2010 are silent about collection of Security Deposit in respect of letting out port land on License basis for a period of 11 months. It has to be recognized that collection of Security deposit is to protect the interest of the port, in the event of default by the licensee. It is seen that in the Chennai Port Trust a guarantee of an amount equivalent to three months fee is prescribed for space allotted under the monthly licence. In the case of Kolkatta Port Trust (KOPT), this Authority instead of the proposal of the KOPT to collect security deposit at one year rent in case of lands and six months' rent/ licence fee in case of structures, has approved collection of security deposit equivalent to the licence fee for the period for which the licence is granted in case of 11 monthly licences. Recognising that prescription for collection of security deposit in case of license upto 11 months is prescribed in the other Major Port Trusts, like CHPT, KOPT, the proposal of the NMPT to continue with the existing condition of one month license fee as Security Deposit is approved. As stated earlier, since detailed note is proposed to be inserted by the NMPT, a separate note relating to collection of Security Deposit only in the case of license under A (iv) is proposed to be deleted to avoid duplication.

As regards the proposal of the NMPT to introduce a note to collect Security deposit of three months license fee in case the license is upto three years, it is relevant to mention that as per clause 6.1.1. of the land policy guidelines 2010, the license can be issued for maximum period of 11 months. That being so, the proposal of the NMPT to prescribe three months license fee for license upto three years is not found to be in line with the said provision in the land policy guidelines and hence is not approved.

Clause 6.2.2.1 (i) of the Land Policy guidelines requires a major ports to keep 1 years' rentals as Security and hence the proposal of the NMPT for collection of refundable deposit of one year in case of lease is found to be in line with the prescription made in the land policy guidelines of 2010 and hence accepted. There is no mention in land policy guidelines allowing the lessee the option to furnish three years irrevocable bank guarantee in lieu of one years' lease rental as refundable security deposit and the NMPT has agreed to delete this note. The proposed deletion is accepted.

The proposed note also stipulates that the Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT which is accepted. It is relevant here to mention that in the conditionalities approved in the December 2006 Order, delay in refund of Security deposit beyond 20 days by the NMPT attracted penal interest of 13%. In the current proposal, the port has deleted the said note relating to penal interest for delayed refund by the port. Since the condition approved in December 2006 prescribed payment of interest on delayed refund by NMPT and since the NMPT proposes to collect 13% penal interest in case of delay in remittance of license fee/ lease rental by licensee / lessee, it is not unreasonable to prescribe similar penal interest for the port in case the delay is from their side. Hence, the condition approved in the December 2006 Order is this regard is also reinstated to state that in case the security deposit is not refunded within 20 days from the date when land / space is finally vacated and production of documents by the licencee, the NMPT shall pay penal interest at the rate of 13% per annum on such delayed refunds.

(b). The MRPL has sought payment of 12% interest on the Security Deposit itself. The NMPT has not agreed to the request of the MRPL stating that there is no procedure for paying

interest on the deposit. This is an existing provision prevailing in the Scale of Rates of the NMPT. It is seen that in the Scale of Rates of other ports such as Chennai Port Trust (CHPT), Kolkatta Port Trust (KOPT) also, there is no provision for payment of interest on Security Deposit. In fact the Scale of Rates of KOPT clearly states that Security Deposit shall not bear interest. Since the provision at NMPT is found to be in line with the provision at other ports, the existing provision proposed to be continued is allowed.

(xviii). The NMPT has proposed to levy penal license fee for export of iron ore fines if licensee fails to make one shipment within 75 days from the date of taking the possession of land/ space @ two times the license fee upto 3 months, four times if delay is 3 months to seven months and ten times for period thereafter. To our query to explain the relevance of the proposed condition in the lease rental schedule, when the demurrage charge for overstayal of cargo beyond the prescribed free period is already prescribed in the Scale of Rates of the NMPT, the port has clarified that the Scale of Rates prescribes Demurrage charges for overstayal of Cargo lying inside the Wharf on transit basis beyond the prescribed free period which is a cargo related charges. In case land is allotted on monthly rental basis for stacking cargo like Iron Ore Fines, no such demurrage charges are made applicable but the party should effect shipment every 75 days failing which the proposed Penal Licence Fee will be charged treating the Party as a Non Performer.

The existing lease rent schedule of the NMPT or the conditionalities approved in the December 2006 Order for that matter do not prescribe any such condition. In fact, during the proceedings relating to the December 2006 Order, the port had submitted that the iron ore exporters keep cargo for months together without shipment. This deprives the port to allot the land to any other user. It is in this context, the NMPT had proposed steep increase in the then existing penalty for unauthorized occupation of land or encroachment of land or in case the land is not vacated after its expiry of the license @ two times the license fee upto 3 months, four times if delay is 3 months to seven months and ten times for period thereafter. These conditions were approved in the December 2006 Order which are now proposed to be reinstated in the current rent schedule which are already approved.

It has to be recognized that the Licence fee is applicable for the area allotted for the prescribed period. Since the penal license fee for unauthorized occupation/ encroachment of land or land not handed over after the expiry of the licence area approved in the December 2006 Order are already proposed to be reinstated, the intention of the proposed condition for levy of same level of penal license fee but linked to non-shipment of iron ore fines in 75 days is not clear. Hence without clear understanding of the relevance of the proposed condition and recognizing that the penal license fee for encroachment/ unauthorized occupation of land can take care of such a situation where the licensee occupies the land without shipment of cargo, the proposed condition is not approved at this juncture. If the NMPT feels that the proposed condition is essential to be prescribed then it may file a well analysed proposal with all the relevant details justifying the same.

It is relevant here to mention that based on the Writ Petitions filed by a few lessees, it is understood that the NMPT had raised bills for levy of penal license fee from the exporters of Iron Ore fines for delay in shipment of iron ore fines. Various lessees filed Writ Petitions in the Hon'ble Court of Karnataka against the penal levy on iron ore fines collected by the port. Hon'ble Single Judge in the Order dated 28 June 2013 filed by one of lessees namely KGC Enterprises and connected other Writ Petitions has ordered wherever the penalty/penal licence fee is imposed, the NMPT is directed to charge four times of the normal fee, treating the non-shipment of goods up to seven months. The NMPT is, therefore, advised to abide by the directions of the High Court while implementing the revised lease rent schedule. That being so, at the cost of repetition it is reiterated that the NMPT while implementing the revised SOR should ensure that it is not inconsistent with the direction of the Order of the High Court as regards levy of penal license fee.

(xix). (a). The proposal of the NMPT seeks approval of rates with retrospective effect from 20 February 2012 for a period of five years. Most of the users like Association of the New Mangalore Port Stevedore Association, Kudremukh Iron Ore Company Limited (KIOCL), have objected the proposal of the NMPT seeking retrospective revision in the rates. They have pointed out that the revised rate should have prospective effect only. Some Trustees of the NMPT have opined that the revised lease rentals should be made effective from the year 2015.

Clause 6.3. (1)(d) Land Policy Guidelines stipulates that SOR will be revised every five years. This Authority is bound by the Land Policy Guidelines of the Government.

Significantly, Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. It is admitted that ordinarily as per clause 3.2.8. of the 2005 guidelines, the Scale of Rates approved by this Authority is given prospective effect. It is, however, relevant to mention here that for fixation of lease rent, as per Clause 8 of the 2005 guidelines, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land.

Clause 6.3(1)(d) of the land policy guidelines of 2010 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years. Note (ii) of the lease rent schedule approved by this Authority in the last tariff Order of June 2010 clearly mentioned that the rates are effective from 20 February 2007 and that SOR and will be reviewed after five years. The position that the lease rentals for the lands of NMPT will be reviewed after expiry of five years from 20 February 2012 is, therefore, in the knowledge of the all stakeholders. The NMPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 20 February 2012 for period of five years.

In view of the clear Government guidelines in this regard, it is necessary to consider revision of lease rents at NMPT retrospectively even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates. Accordingly, the objections of the stakeholders in this regard is dismissed. The point made by the Trustees to defer revision in lease rent till 2015 is not found to be in line with the 6.3. (1)(d) Land Policy Guidelines and will lead to revenue loss to the port and hence cannot be accepted.

In fact, it is relevant here to mention that this approach is being followed not only in the case of the NMPT but also in the other Major Port Trusts. In the case of the Visakhapatnam Port Trust (VPT), the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/37/2009-VPT dated 29 November 2009 for the two quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 was given retrospective effect from 1 April 1998 and 1 April 2003 for the two quinquennium respectively as proposed by the VPT. Subsequent revision in the lease rent of the VPT lands approved vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 19 June 2012 was also given retrospective effect from 1 April 2008 as proposed by the VPT.

The lease rental approved in the case of New Mangalore Port Trust itself vide Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June 2010 was given retrospective effect from 20 February 2007. It is relevant here to mention that the said Order of the NMPT was challenged by various users/ lessees in the High Court of Karnataka mainly in view of retrospective effect given by this Authority. The Hon'ble High Court vide its judgment dated 28 June 2013 has dismissed all the Writ Petitions filed by various users/lessees in this matter and has upheld the Order of this Authority for retrospective revision and has also upheld the demand made by the NMPT based on the Order of this Authority for revised lease rentals with retrospective effect. The revised rates approved will come into effect from 20 February 2012 and will remain valid for period of five years i.e. upto 19 February 2017. A suitable note in this regard to this effect is prescribed in the rent schedule.

(b). It is also made abundantly clear that the revised rates approved by this Authority with retrospective effect from 20 February 2012 to 19 February 2017 will be made applicable in case of the existing lessees / licensees subject to provision for periodic revision of rates agreed in the surviving lease agreements and in those cases of renewal / allotment only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.

11. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the revised lease rate for lease of lands belonging to the NMPT which is attached as Annex - II. The revised lease rental will come into effect retrospectively from 20 February 2012 and will be valid till 19 February 2017.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/143/2014]

ANNEX - I (a)

WORKING FOR LEASE RENTALS AT PANAMBUR VILLAGE				
Sr. No.	**Particulars**			**(Rs. per 100 sq. mtrs. per month)**
I	**Rental for Open Space**			**1921.22**
II	**Rental for Paved area**			**3453.42**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 27.35% and % increase in rate for Structure i.e. paving 10.94%	
	(i) Land component	1508.67	1921.22	
	(ii) Structure (i.e. paving)	1381.11	1532.20	
	Rental for paved area (i) + (ii)	2889.78	3453.42	
III	**Rental for Covered area**			**6736.06**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 27.35% and % increase in rate for superstructure i.e. covered area by 10.94%	
	(i) Land component	1508.67	1921.22	
	(ii) Superstructure	4340.04	4814.84	
	Rental for paved area (i) + (ii)	5848.72	6736.06	

ANNEX - I (b)

WORKING FOR LEASE RENTALS AT MARSHALLING YARD				
Sr. No.	**Particulars**			**(Rs. per 100 sq. mtrs. per month)**
I	**Rental for Open Space**			**1958.29**
II	**Rental for Paved area**			**3506.03**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 26.46% and % increase in rate for Structure i.e. paving by 10.58%	
	(i) Land component	1548.53	1958.29	
	(ii) Structure (i.e. paving)	1399.66	1547.74	
	Rental for paved area (i) + (ii)	2948.19	3506.03	
III	**Rental for Covered area**			**6822.00**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 26.46% and % increase in rate for superstructure i.e. covered area by 10.58%	
	(i) Land component	1548.53	1958.29	
	(ii) Superstructure	4398.37	4863.71	
	Rental for paved area (i) + (ii)	5946.89	6822.00	

ANNEX - I (c)

WORKING FOR LEASE RENTALS AT COMMERCIAL YARDS ALONG THE N.H. NO. 17				
Sr. No.	**Particulars**			**(Rs. per 100 sq. mtrs. per month)**
I	**Rental for Open Space**			**2526.63**
II	**Rental for Paved area**			**4287.55**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 41.16% and % increase in rate for Structure i.e. paving area by 16.46%	
	(i) Land component	1789.92	2526.63	
	(ii) Structure (i.e. paving)	1512.04	1760.92	
	Rental for paved area (i) + (ii)	3301.96	4287.55	

III	**Rental for Covered area**			**8060.22**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 41.16% and % increase in rate for superstructure by 16.46%	
	(i) Land component	1789.92	2526.63	
	(ii) Superstructure	4751.50	5533.59	
	Rental for paved area (i) + (ii)	6541.42	8060.22	

ANNEX - I (d)

WORKING FOR LEASE RENTALS AT TANNIR BAVI				
Sr. No.	**Particulars**			**(Rs. per 100 sq. mtrs. per month)**
I	**Rental for Open Space**			**1810.03**
II	**Rental for Paved area**			**3179.11**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Rental for structure i.e. paving area considered at the level proposed by the NMPT	
	(i) Land component	986.97	1810.03	
	(ii) Structure (i.e. paving)	1138.24	1369.08	
	Rental for paved area (i) + (ii)	2125.21	3179.11	
III	**Rental for Covered area**			**6112.30**
	Working	Rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Rental for superstructure i.e. covered area considered at the level proposed by the NMPT	
	(i) Land component	986.97	1810.03	
	(ii) Superstructure	3576.88	4302.27	
	Rental for paved area (i) + (ii)	4563.85	6112.30	

ANNEX - I (e)

WORKING FOR LEASE RENTALS AT KUDUPU				
Sr. No.	**Particulars**			**(Rs. per 100 sq.mtrs per month)**
I	**Rental for Open Space**			**1111.96**
II	**Rental for Paved area**			**2488.90**
	Working	Duly esclated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Decrease in land value by 9.64%. However, 10% increase in rate of structure i.e. paving area is considered.	
	(i) Land component	1230.64	1111.96	
	(ii) Structure (i.e. paving)	1251.76	1376.94	
	Rental for paved area (i) + (ii)	2482.40	2488.90	
III	**Rental for Covered area**			**5438.59**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Decrease in land value by 9.64%. However, 10% increase in the rate of superstructure i.e. covered area is considered.	
	(i) Land component	1230.64	1111.96	
	(ii) Superstructure	3933.30	4326.63	
	Rental for paved area (i) + (ii)	5163.94	5438.59	

ANNEX - I (f)

WORKING FOR LEASE RENTALS AT BONDEL				
Sr. No.	**Particulars**			**(Rs. per 100 sq. mtrs. per month)**
I	**Rental for Open Space**			**1173.74**
II	**Rental for Paved area**			**2406.17**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 31.76% and % increase in rate for structure i.e. paved area by 12.70%	
	(i) Land component	890.82	1173.74	
	(ii) Structure (i.e. paving)	1093.55	1232.43	
	Rental for paved area (i) + (ii)	1984.37	2406.17	
III	**Rental for Covered area**			**5046.56**
	Working	Duly escalated rental as per existing SOR as on 20.02.2012	Increase in land value by 31.76% and % increase in rate for superstructure by 12.70%	
	(i) Land component	890.82	1173.74	
	(ii) Superstructure	3436.40	3872.82	
	Rental for paved area (i) + (ii)	4327.22	5046.56	

ANNEX - II

Schedule of Lease rent for lands belonging to NMPT at various locations.

(**in ₹ per 100 sq. mtr. per month**)

Location	**For open areas**	**For paved areas**	**For covered area**
Panambur Village	1921.22	3453.42	6736.06
Marshalling yard along NH-17	1958.29	3506.03	6822.00
Commercial Yards along the N.H. No. 17	2526.63	4287.55	8060.22
Tannirbavi	1810.03	3179.11	6112.30
Kudupu	1111.96	2488.90	5438.59
Bondel	1173.74	2406.17	5046.56

Notes to schedule of Lease Rentals:

(i). All the conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates/ Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy for Major Ports-2010 announced by the Government on 13 January 2011. Incase of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy for Major Ports-2010 shall prevail.

(ii). The rates prescribed shall be applicable with effect from 20 February, 2012 till 19 February 2017.

(iii). The lease rent shall bear an escalation @ 2% (compoundable) per annum from 20 February 2012 till 19 February 2017.

(iv). For the allotment inside the Security Wall, a surcharge of 10% on the rate prescribed above will be levied.

(v). Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 11 months. The Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.

(vi). Way leave charges for laying of pipelines/ service conduits — The rate for open area as applicable to the location given in the table above for the area occupied by the pipelines / service conduits.

Note to (vi) above: For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such

pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.

(vii). Waterfront Charges: 50% of the license fee for the land abutting to the waterfront for construction of jetties, submarine pipeline, etc. and will be charged as a way leave permission. For submarine pipeline, the waterfront charges will be for the area occupied by the pipeline and the area should be arrived at based on the note to (vi) above.

(viii). Allotment:
Persons requiring allotment of land/space for storage of their goods outside the security compound wall or within the security compound wall of New Mangalore Port Trust (NMPT) on monthly license basis may apply in writing to NMPT for a license in the form prescribed by the NMPT from time to time. But it shall be at the discretion of the NMPT to allot or refuse to allot such space/land no subletting of the licensed premises shall be allowed.

(ix). Licensee's Responsibility:
In applying for land/space for storage of goods/ cargo, the applicants for land / space shall accept all risks and responsibility for goods so stored/ stocked. The locking by the NMPT or sheds partly or wholly allotted to the licensees whether inside or outside the security compound wall shall not be regarded as making the NMPT a bailee of the goods so stores unless a receipt in this regard is passed by the NMPT to them. The occupation of land/space in open or under cover shall be reproduced in the license deed/permit/agreement.

Encroachment or unauthorized occupation of the NMPT's land and stacking of goods / cargo on the NMPT's Railway track, plants, equipment, approach road etc., causing obstruction to the movement of traffic by the licensee will involve a liability to pay penal rate as specified below in addition to the cost of rectifying damages caused to the NMPT's properties. If the licensee fails to remove the goods from the encroached area in spite of notice to do so, the goods will be removed elsewhere by the NMPT at the risk and the cost of the licensee and penal license fee at the following rate shall be levied on the land occupied by the goods so removed.

(a). Two times the normal license fee up to 3 months
(b). Four times the normal license fee above 3 months up to 7 months and
(c). Ten times of the normal license fee thereafter.

(x). Goods stored under the license deed/permit/agreement shall be at the entire risk and responsibility of the licensees. The NMPT will not in any way take responsibility for pilferage, theft, fire o loss thereof. The licensees shall post their own watch to safeguard the goods stored at their allotted space and to prevent any unauthorized occupation of such land/space by others.

(xi). The Licensee shall not construct or put up any permanent structure, buildings, erection or convenience or canteens on the land/space occupied under the license deed/permit. The licensee shall restore the land/space to its original condition at the time or termination of the license permit and if the licensee fails, the NMPT will arrange for such restoration at the cost risk and responsibility of the licensee.

(xii). The license fees or charges shall be paid from the date of receipt of the allotment letter by the licensee or occupation of the land /space by the licensee, whichever is earlier, in accordance with the rates prescribed in the NMPT's Schedule of Rates. The license fee shall be remitted for each calendar month for subsequent period in advance to the NMPT i.e. before 1st of every month. In case the payment is not received before the due date, penal interest at 13% per annum shall be levied on the accumulated arrears in addition to the license fee.

(xiii). The licensee shall vacate the land/space occupied by them if the license permit is not renewed at the latest. In case the licensee fails to hand over the land/space in vacant possession on the date of expiry of the license/permit granted after removing of such structures or constructions put up, the NMPT shall have the right to remove such structures and the goods stored in such land / space to any other alternative land / open or covered space in any part of the Port's premises at the cost and risk and responsibility of the licensees and in addition, penalty license fee at the following rates shall be levied on the space occupied by the goods so removed.

(a). Two times the normal license fee up to 3 months
(b). Four times the normal license fee above 3 months and up to 7 months and
(c). Ten times of the normal license fee thereafter.

(xiv). The permit shall lapse automatically at the expiry of the calendar month for which it has been issued. The license shall be up to a maximum period of eleven (11) months and license fee is levied as per the notified

schedule of Rates. Each renewal of license shall be treated as fresh license. If the licensee requires a renewal of license, an application for renewal duly accompanied by the receipt from the NMPT on payment of an advance fee must be made and reach the NMPT seven days in advance before the expiry of the period of the permit, Failure to apply for renewal of the permit seven days in advance before the expiry of the period of validity of the license and forwarding the required receipt for the remittance of the fees and charges will attract penal interest at the rate of 13% per annum on the accumulated arrears and shall be paid in addition to the license fee. In any case the license fee should not accumulate for more than 15 days from the date when advance license fee become payable.

(xv). No license shall convert the space allotted to him/them into private bonded areas except with the written permission of the NMPT. Failure to obtain the prior written permission from the NMPT shall attract levy of penalty as follows:

(a). Two times the normal Licence fee up to 03 months.
(b). Four times the normal Licence fee above 03 months up to 07 months.
(c). Ten times the normal Licence fee thereafter.

(xvi). (a). Security deposit equivalent to one month's license fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 11 months and 3 months license fee for license upto 3 years. The Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.

(b). In case of lease of land other than those mentioned at (a) above, refundable Security Deposit of equivalent to one year lease rental will be applicable.

(c). In case, the security deposit is not refunded within 20 days from the date when land / space is finally vacated and production of documents by the licencee, the NMPT shall pay penal interest at the rate of 13% per annum on such delayed refunds.

(xvii). The NMPT shall have the right at any time to resume the possession of the land / space wholly or partly which is required by the Port / not occupied by the licensee, in which event the proportionate reduction in license fee will be allowed. In any case, the NMPT shall give a notice period of 7 days in case license is for less than six months and 15 days notice period in case license is for more than six months (but less than 1 year) about its proposed intention of resuming the land/space allotted to the license. In case of unauthorized occupation or encroachment or on normal expiry of the license tenure, no such notice shall be issued and the port shall resume the land/space required by the Port immediately. In case of such a resumption or possession of land, the license shall not be entitled to claim any compensation on account of such resumption or possession or to remove and take away improvements, if any, made by him on the land.

(xviii). The licensee shall have the right to appeal against resumption of the land to the Board of Trustees of the New Mangalore Port Trust within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of Trustees of the NMPT is final in this regard.

(xix). The licensee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPT from time to time. Should the licensee neglect to comply with the rules or directions, the NMPT may terminate the license.

(xx). The license shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the Port in respect of land/space allotted to the licensee, shall be recoverable at the rates prescribed in the Scale of Rates of NMPT.

(xxi). The license shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by the local authorities or the inspector of Explosives, the Department of Explosive, Commissioner of Customs and Government of India or whosoever concerned in relation to the storage of goods under the license/permit.

Printed by the Manager, Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.